

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y
CIENCIAS POLÍTICAS



Trabajo de Suficiencia Profesional

ESTUDIO DE TÍTULOS PARA REALIZAR CONTRATO DE
COMPRAVENTA CON LA COMUNIDAD CAMPESINA DE
CUJACA – CONGOLI OLLEROS.

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO

TESISTA
FERNANDEZ RENGIFO, Yeny

ASESOR:
Mg. MARTEL SANTIAGO, Alfredo

HUÁNUCO - PERÚ
2018



RESOLUCIÓN N° 044-2018-D-TSP-UDH
Huánuco, 23 de abril de 2018

Visto, la solicitud con Registro N° 170-18-FD formulado por **Yeny FERNÁNDEZ RENGIFO** solicita la Resolución de Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de ABOGADO por dicha modalidad.

CONSIDERANDO:

Que, respecto a las modalidades que ofrece para optar el Título Profesional en la Universidad de Huánuco y estando a lo dispuesto en el Art. 14° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH (Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 MAY 2016); y habiendo concluido en Plan de Estudios, la petición es atendible favorablemente; en vías de regularización reconociendo la designación a los tres (03) miembros del jurado examinador.

Que, como es de verse en autos, el recurrente cumple con todos los requisitos preestablecidos;

Que, en consecuencia fijase fecha, hora y lugar del desarrollo de la sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional solicitado por el Bachiller **Yeny FERNÁNDEZ RENGIFO**;

Estando a las atribuciones conferidas al Decano en el Art. 68° de la Ley Universitaria N° 30220, Art. 47°c) del Estatuto Universitario y Resolución N° 571-2013-R-UDH del 25 JUL 2013.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- DESIGNAR como integrantes del jurado examinador del Bachiller **Yeny FERNÁNDEZ RENGIFO** a los docentes siguientes:

<i>Dr. Fernando Corcino Barrueta</i>	: <i>Presidente</i>
<i>Mg. Pedro Martínez Franco</i>	: <i>Secretario</i>
<i>Abg. Hugo Peralta Baca</i>	: <i>Vocal</i>

Artículo Primero.- Señálese fecha de sustentación del día 23 de abril de 2017 a horas 4.00 pm en el Auditorio de la UDH.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Uladislao Zevallas Acosta Dr. D.
DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
Facultad Derecho y Ciencias Políticas

Mg. Eli Carbajal Alvarado
DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ACADÉMICO

DISTRIBUCION: Vicerrector, Fac. Derecho, Programa de Derecho, Consejo de Facultad, Archivo



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

ACTA DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

En la ciudad de Huánuco, siendo las 4:00 pm horas del día 23 del mes de ABRIL, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron: El Secretario Académico de la Facultad: DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS y el Jurado Calificador nombrados mediante Resolución Nº 044-2018-D-TSP-UDH integrado por los docentes:

<u>DR. FERNANDO E. CORCINO BARRUETA</u>	presidente
<u>Mg. PEDRO MARTINEZ FRANCO</u>	Secretario
<u>Abg. HUGO PERALTA BACA</u>	Vocal, para
<u>YENY FERNANDEZ RENGIFO</u>	calificar el Trabajo de Suficiencia Profesional solicitado por el Bachiller
<u>ABOGADO</u>	<u>YENY FERNANDEZ RENGIFO</u> para optar el Título Profesional de

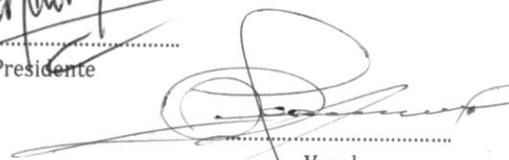
Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: exposición y absolución de preguntas, procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del Jurado.

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del Jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de QUINCE y cualitativo de 15.

Siendo las 4:30 pm horas del día 23 del mes ABRIL del año 2018, los miembros del Jurado Calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.


Secretario


Presidente


Vocal

DEDICATORIA

Este presente trabajo va dedicado a toda mi familia, en especial a mi hermosa hija y esposo por el apoyo y comprensión para la realización de este trabajo, así como a la empresa BERATEL por la información brindada.

AGRADECIMIENTOS

A todos los docentes de la “UNIVERSIDAD DE HUANUCO” por brindarme sus conocimientos, experiencias y a la empresa en la que labore por darme las pautas necesarias para desempeñarme en el ámbito laboral y el presente trabajo de investigación.

La autora

INDICE

DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTOS	5
INDICE	6
INTRODUCCION	8
RESUMEN.....	10
CAPITULO I	11
ASPECTOS DE LA ENTIDAD RECEPTORA.....	11
1.1 RAZÓN SOCIAL	11
1.2 RUBRO	11
1.3 UBICACIÓN / DIRECCIÓN	11
1.4 RESEÑA	11
CAPITULO II.....	13
ASPECTOS DEL AREA O SECCION.....	13
2.1 MARCO REFERENCIAL	13
2.1.1 DEFINICION DE LOS CONCEPTOS DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN EL TRABAJO.	13
1. BÚSQUEDA	13
2. SANEAMIENTO DE CANDIDATOS	19
2.1 SANEAMIENTO LEGAL:	19
- Estudio de títulos	20
- Instrumentos para realizar un estudio de títulos	20
- Situaciones legales inscritas en una partida registral	21
- Búsqueda de título archivado	22
2.2 SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS RURALES	22
- Pedio:	22
- Pedios rústicos:	23
- Pedios rurales:	23
- Antecedentes:	23
- Actos registrales frecuentes	25
• Inmatriculación	25
• Rectificación de área	25
• Independización	26

• Acumulación.....	26
- DOCUMENTOS TÉCNICOS (REFERENCIAS).....	27
• Plano de ubicación localización:	27
• Plano perimétrico:.....	27
- Contenido de la partida registral de un inmueble.....	27
2.3 CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS – CPU	30
2.4 SANEAMIENTO MUNICIPAL (CAMBIO DE CONTRIBUYENTE / SUBDIVISION DE LOTES):.....	34
2.5 SANEAMIENTO NOTARIAL Y REGISTRAL:	35
2.6 GESTION Y OBTENCION DE LICENCIAS MUNICIPALES	35
CAPITULO III.....	40
IDENTIFICACION DE LA SITUACION PROBLEMÁTICA.....	40
3.1 METODOLOGÍA	40
3.2 MUESTRA.....	40
3.3 TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS	40
3.4 PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS	40
3.5 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL ESTUDIO	41
3.6 PLAN DE ANALISIS, RIGOR Y ETICA	41
CAPITULO IV	42
APORTES PARA LA SOLUCION DEL PROBLEMA	42
CONCLUSIONES	44
RECOMENDACIONES	47
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	49
ANEXOS.....	50
UNIVERSIDAD DE HUANUCO	51
MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	51
ESTUDIO DE TÍTULOS (200013_PI_CONGOLI OLLEROS_DISTRITO AYABACA – CANDIDATO C).....	52
MINUTA DE CONTRATO DE ARRAS DE RETRACCIÓN	70

INTRODUCCION

El presente trabajo comprende un análisis detallado del cargo que desempeñe en la empresa BERATEL como especialista legal y realizare una sucinta descripción de las actividades realizadas fase a fase para la adquisición de sitios para la instalación de nodos, antenas y otros en el marco del proyecto: "Instalación De Banda Ancha Para La Conectividad Integral Y Desarrollo Social De La Región Tumbes", "Instalación De Banda Ancha Para La Conectividad Integral Y Desarrollo Social De La Región Piura".

Asimismo desarrollare los principales conceptos de los temas tratados y tomare como referencia al estudio de títulos realizado para realizar la compra de un área de terreno en la localidad de Cujaca.

La importancia de realizar un buen estudio de todos los títulos recabados en campo, para que se pueda llegar a buen puerto al realizar la compra de los terrenos.

Al desarrollar cada fase del proyecto, todo el equipo de trabajo cumple un rol fundamental en el buen desarrollo del proyecto.

Cuando llegamos al estadio del realizar el saneamiento legal, mi trabajo consistía en realizar Un Estudio de Títulos con el fin de revisar que los papeles del predio estén bien.

Eso significa que certifiquen que el propietario actual es efectivamente el dueño, que la propiedad se haya adquirido de acuerdo a los procedimientos legales, que las escrituras estén bien redactadas, que las fojas estén correctas, que el archivo de la notaría sea el adecuado, que los certificados de informes anteriores muestren que no estén afectos a expropiación ni tampoco tengan gravámenes e hipotecas, y sobre todo que el dueño este en posesión efectiva.

Este proceso comienza justo después de firmar una promesa de compraventa, también denominado contrato de arras de retracción.

Lo importante es tener claro que si los títulos están bien, podemos vender más rápido y eso representa que podemos pasar a la siguiente etapa. Que vendría a ser el saneamiento registral y notarial, para después pasar a realizar los trámites de licencias para que se inicie la construcción de los nodos, iniciales, intermedios, finales y de los repetidores.

RESUMEN

Al realizar este informe he tomado en cuenta todos los aspectos del trabajo desarrollado fase a fase, en la empresa Beratel, para que se pueda determinar la viabilidad de contribuir con el desarrollo del proyecto y para que este llegue a buen puerto y se pueda cerrar el sitio con la compra y la inscripción del predio en Registros Públicos a favor del cliente y este a su vez lo transfiera al Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

El objetivo de este informe es hacer un análisis descriptivo de las funciones desempeñada como especialista legal en el proyecto "Instalación De Banda Ancha Para La Conectividad Integral y Desarrollo Social De La Región Piura", para la compra venta de predios. Con este fin, la pregunta de investigación es la siguiente: Identificar los presupuestos básicos que se necesitan para que sea viable legalmente la compra del terreno para la instalación de un nodo en la localidad de Cujaca, Distrito y Provincia de Ayabaca, Departamento de Piura.

El principal aporte para la solución del problema sería que el equipo de trabajo debe ser idóneo para realizar la búsqueda de los candidatos aptos para realizar la compra venta, y tener especial cuidados recopilación de datos técnicos y legales, pues en base a esto se realizara los documentos a ser presentados al cliente para su validación.

Con respecto al análisis caso estudiado se ha llegado a la conclusión de que para realizar un buen estudio de título primero se debe hacer la recopilación de toda la documentación que acredite la propiedad del inmueble, con la finalidad de que el propietario pueda acreditar su titularidad del inmueble, desde la documentación de cómo y cuando adquirió la propiedad. Luego se realizara la búsqueda en RRPP, COFOPRI, SERNANP, Sistema de Bienes Nacionales (SBN), y la municipalidad comprometida.

CAPITULO I

ASPECTOS DE LA ENTIDAD RECEPTORA

1.1 RAZÓN SOCIAL

La razón social de la empresa es BERATEL S.R.L., con Registro Único de Contribuyente N° 20600150902.

1.2 RUBRO

Telecomunicaciones

1.3 UBICACIÓN / DIRECCIÓN

La empresa se encuentra ubicada en la ciudad de Tingo María, específicamente siendo su dirección la siguiente Mz. C A.V. Los Tíngales (Frente A Grifo García Afilador) Huánuco - Leoncio Prado - Rupa-Rupa.

1.4 RESEÑA

BERATEL es una empresa de derecho privado, constituida bajo el régimen de sociedad de Responsabilidad Limitada, inscrita en Registros Públicos el 18 de febrero del año 2015; Siendo su sede principal en la ciudad de Tingo María, región de Huánuco, donde se ubica la Gerencia General. La empresa realiza trabajos a nivel Nacional e Internacional desplegando a todos sus trabajadores para brindar dichos servicios.

La empresa se dedica a realizar actividades de búsqueda y saneamiento físico legal de bienes inmuebles ubicados a nivel nacional, Rastreo y búsqueda de puntos de instalación para la instalación de

antenas, nodos y otros. Estudio de Títulos de Propiedad, Obtención de Permisos y Licencias, Diagnostico y saneamiento, Negociación y Adquisición, Independización del Predio, Tramite de Certificado de Inexistencia de restos arqueológicos (CIRA), Informe Pre Arqueológico (IPA), Certificado de Inexistencia de restos arqueológicos (CIRA), Plan de Monitoreo Arqueológico (PMA), Aprobación del Informe Final del Plan de Monitoreo Arqueológico sin infraestructura Preexistente.

Elaboración de planos y Memorias Descriptivas. Instalación y cableado estructurado. Instalación y configuración de equipos de telecomunicaciones, tecnología 2G, 3G, 4G LTE, Banda 700 y 2.6. Instalación de Gabinete Transmisión, energía y rectificador. Instalación de Panel Solar. Instalación de puesta a Tierra. Instalación y adecuación de montaje de torres y estructura RF. Coubicación.

También dedicada a actividades de ingeniería, obras de suministros para el desarrollo y ejecución de toda clase de instalaciones, montajes y obras civiles.

La empresa está conformada por un equipo de trabajo profesional, técnico altamente capacitado y debidamente certificado, además cuenta con los conocimientos y habilidades que se requieren para analizar y evaluar nuevas propuestas para una eficiente labor de los trabajos a desarrollar. Asimismo, puede gestionar eficaz y eficientemente recursos para el desarrollo de proyectos de saneamiento técnico legal en el área de telecomunicaciones, de acuerdo con las necesidades y estándares de calidad requeridos por sus clientes.

CAPITULO II

ASPECTOS DEL ÁREA O SECCIÓN

2.1 MARCO REFERENCIAL

El cargo que desempeñe en la empresa BERATEL fue de ESPECIALISTA LEGAL y a continuación describiré las actividades realizadas fase a fase para la adquisición de sitios para la instalación de nodos, antenas y otros en el marco del PROYECTO: **"INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN TUMBES", "INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN PIURA"**¹.

2.1.1 DEFINICION DE LOS CONCEPTOS DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN EL TRABAJO.

1. BÚSQUEDA

Con relación a la presente fase se precisa que para la identificación de los candidatos viables se toma en consideración los siguientes requisitos y/o criterios:

- A)** Debemos contar de forma previa al inicio del proceso de búsqueda con la información catastral necesaria de COFOPRI, Gobiernos Locales, Provinciales o Regionales, DRA y Superintendencia de Bienes Nacionales para la correcta identificación de la zona materia de búsqueda.
- B)** Las áreas a comprarse deben contemplar el retiro municipal necesario para la subdivisión del lote en caso sea necesario.

¹ <http://www.fitel.gob.pe/archivos/FI5970d87e2ba04.pdf>

- C)** Se considera como prioritarios aquellos predios que cuenten con conexiones domiciliarias de servicios públicos (agua, desagüe, energía eléctrica) o en su defecto aquellos que tengan las facilidades para la obtención de dichos servicios.
- D)** El predio debe encontrarse ubicado, en orden de prelación, en avenidas principales, carreteras, calles amplias o trochas carrozables y su acceso debe ser obligatoriamente de forma vehicular de NO existir esta posibilidad, se debe sustentar adecuadamente con la finalidad de presentar los candidatos.
- E)** El predio elegido no debe presentar pendiente ni encontrarse ubicado en laderas de cerros o taludes; sin perjuicio de ello el cliente revisará de forma puntual las características de todos los predios que sean presentados como candidatos.
- F)** El fondo del área materia de compra deberá tener como mínimo de 15 ml.
- G)** El predio no debe contener edificación alguna; excepcionalmente, se podrá evaluar de forma puntual candidatos que contengan una mínima construcción siempre que exista el compromiso de los propietarios a realizar el desmontaje de las construcciones y la limpieza de dicha área.
- H)** El predio propuesto no debe encontrarse ubicado en zonas vulnerables a deslizamientos, huaycos e inundaciones; asimismo, debe verificarse que por el subsuelo del mismo no existan redes de agua y/o desagüe.

- I)** El predio propuesto debe encontrarse ubicado lo más cercano posible a la red eléctrica comercial de la zona y a su vez deberán estar fuera de la franja de seguridad o DMS de las líneas eléctricas según CNE.
- J)** Se debe evaluar el trazo de la acometida de energía eléctrica, siendo necesario para ello averiguar e identificar en el Reporte de Factibilidad Técnica (RFT) cuál es la capacidad que entrega (KW) y la empresa eléctrica que brinda el servicio.
- K)** Con la finalidad de no tener un procedimiento complicado para la excavación de los cimientos y los cortes de terreno, y que se facilite la construcción del sistema a tierra, se deberá tener en cuenta el tipo de suelo del predio presentado como candidato, evitándose suelos de roca fija o fracturada. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que los suelos deben tener la suficiente capacidad portante para soportar la carga de la torre, por ello se debe evitar los suelos pantanosos, arcillosos o arenosos y descartar aquellos predios ubicados en zonas pantanosas, de relleno, escombros o material orgánico.
- L)** La ubicación del predio debe permitir que la estructura a implementarse disponga de una línea de vista.
- M)** El predio propuesto no debe presentar indicios de existencia de restos arqueológicos en el área de interés así como tampoco a sus alrededores (aproximadamente 200 metros de distancia).
- N)** Se debe verificar la existencia de líneas eléctricas en baja tensión o puntos de toma de energía, procurando siempre que estos se ubiquen a una distancia no mayor a 50 metros; caso

contrario se debe consignar de forma detallada la distancia en el respectivo Reporte de Factibilidad Técnica – RFT

- O)** Se debe considerar que el predio no presente obstáculos próximos en un radio de 360° tales como árboles, edificación en construcción o terminadas cuya altura se encuentra por encima de los 9 metros con relación a la altura que se pretende lograr en el predio presentado como candidato.
- P)** La información técnica de los candidatos deberá ser levantada con equipo GPS que garantice una precisión de $\pm 3m$ y brújula para la orientación del norte magnético en el gráfico del Reporte de Factibilidad Técnica – RFT.
- Q)** Identificación y señalización de los vértices del predio propuesto, con estacas de acero o madera y pintadas de color amarillo, dicha información deberá ser registrada visualmente en el Reporte de Factibilidad Técnica – RFT.

Tomando en consideración los requisitos y/o criterios antes detallados, procedemos a:

La ubicación e identificación de tres (3) candidatos como mínimo dentro de cada Anillo de Búsqueda, los cuales deberán cumplir con los aspectos técnicos que se detallan a continuación:

- A. NOC (CENTRO DE OPERACIONES DE RED):** El predio propuesto como candidato deberá contar con un área mínima de 200 m² para la compra venta requerida.
- B. NODO DISTRITAL/DISTRIBUCIÓN:** Los predios propuestos como candidatos deben contar con un área mínima de 90m² y máxima de 170 m² para la compra venta requerida y de preferencia deberán estar ubicados en zonas altas. El detalle

del metraje requerido es oportunamente detallado por el cliente en el Aviso de Ubicación.

C. CENTROS DE MANTENIMIENTO: El predio propuesto como candidato debe contar con un área mínima de 300 m2 para la compra venta requerida.

El área de RF se encarga de realizar el levantamiento de la información técnica de los candidatos que resulte necesaria para el llenado del Reporte de Factibilidad Técnica – RFT; en dicho documento debe igualmente plasmarse la información recabada en campo que ha sido detallada líneas arriba.

Se procede con la elaboración del archivo KMZ que contiene los datos del anillo de búsqueda así como de los candidatos identificados, instituciones beneficiarias y demás información técnica y arqueológica.

Así mismo se procede a la elaboración del Informe de Búsqueda que deberá contener la información de los candidatos a presentarse, las opciones identificadas y visitadas en el proceso de búsqueda así como las instituciones beneficiarias ubicadas. Dicho documento deberá ser remitido al cliente dos veces por semana como mínimo, en los días y hora que el cliente establezca al momento de la asignación de los respectivos sitios.

Se debe hacer un registro (nombres, coordenadas y fotografías) de las instituciones beneficiarias ubicadas dentro de un radio de 2000 metros de distancia del Punto Cero (P0) señaladas en el Aviso de Ubicación.

Se realiza la negociación con el(los) propietario(s) de los predios identificados en el proceso de búsqueda, la cual deberá encontrarse

orientada a la compra venta de los mismos y basada en los criterios de selección del cliente.

También el área de Arqueología se encarga de la Elaboración del Informe Privado Arqueológico mediante el cual se deja constancia que el área propuesta no contiene evidencia de restos arqueológicos y que por ende se garantice la obtención del respectivo CIRA y PMA.

Se hace la verificación de la capacidad y titularidad del predio de interés, tomando en consideración que los predios deberán encontrarse inscritos en Registros Públicos y adicionalmente declarados en la municipalidad competente. Adicionalmente, dicha verificación incluye las consultas realizadas a COFOPRI, Gobierno Regional, Registros Públicos y SBN a fin de corroborar de forma integral los detalles de los límites de la propiedad.

Luego de revisada y validada por el cliente toda la documentación de propiedad, deberá completarse en la parte pertinente del Reporte de Factibilidad Técnica – RFT en el cual se detallará la información sustancial que acredite la titularidad del predio y la facultad de los candidatos para concretar la transferencia del predio.

Esta primera fase se dará por iniciada con la notificación del respectivo Aviso de Ubicación el cual contendrá la siguiente información:

- A.** Coordenadas geográficas del punto cero que permitirá identificar la zona de interés.
- B.** Los parámetros de negociación contractual con los candidatos para la compra de los predios, entiéndase el costo por metro cuadrado a pagarse en la zona.

C. Las especificaciones técnicas de la estructura necesaria para el cliente.

Tomando en consideración la información antes descrita se inicia la búsqueda de tres candidatos viables como mínimo cuyos predios se encuentren en las condiciones técnicas y legales óptimas para convertirse en potenciales candidatos para la implementación de Nodos de la Red de Transporte y Accesos.

Finalizada la búsqueda se procede con la presentación del Reporte de Factibilidad Técnica – RFT.

El plazo para la presentación del Reporte de Factibilidad Técnica – RFT es de cinco (5) días calendarios contados a partir del día siguiente de haberse notificado el Aviso de Ubicación. El incumplimiento de este plazo por parte de la empresa será causal suficiente para la aplicación de las penalidades que correspondan o de cualquier otra acción que el cliente considere necesaria.

2. SANEAMIENTO DE CANDIDATOS

La presente fase comprende el saneamiento legal, municipal, notarial y registral de los sitios, correspondiendo a cada una de dichas etapas los siguientes procedimientos:

2.1 SANEAMIENTO LEGAL:

Elaboración del Estudio de Títulos con su respectiva documentación sustentaría, en dicho documento se analiza toda la información actualizada acerca de la situación registral, municipal y crediticia que afecte el predio presentado como candidato viable.

Para ello se debe gestionar y obtener todos los documentos necesarios para garantizar la titularidad del propietario. Dichos documentos permitirán realizar una evaluación para determinar si el candidato cumple con todos los requerimientos legales para la compra venta. El referido informe debe presentarse en el formato de Estudio de Títulos establecido por el cliente.

La documentación que se debe analizar y presentar como sustento de cada Estudio de Títulos se encontrará sujeta a la realidad de cada candidato. Para lo cual desarrollare conceptos importantes.

- **Estudio de títulos**

Es la observación, contraste y argumentación que realiza un profesional del derecho sobre la situación jurídica – legal de un inmueble, para determinar si es factible algún tipo de negociación con el propietario o si es posible recibirlo o proporcionar en garantía de alguna obligación, por tal razón al ejecutar un estudio de títulos, se deben tener en cuenta todas las circunstancias jurídicas que tiene y rodean al inmueble o tarea de terreno y a su propietario.

- **Instrumentos para realizar un estudio de títulos.**

Se hace la búsqueda de índice en SUNARP, de arrojarlos un numero de partida, solicitamos la copia literal de la partida, obtenemos la partida y nos percatamos que en la descripción, se refiera al bien inmueble materia de compraventa y que los propietarios sean los últimos del tracto sucesivo. También es importante observar que el predio no tenga ningún gravamen ni hipoteca. Para tener mayor certeza también se solicita la copia de los títulos archivados de la primera inscripción y de ser el caso la

copia del título archivado de fragmentación e independización del predio, para realizar su análisis. Además también se hace la búsqueda de los propietarios en COFOPRI, PRORURAL, Sistema de Bienes Nacionales (SBN), SERNANP.

Teniendo estos documentos recién podemos elaborar un estudio de estos títulos y determinar la viabilidad de la compra del área de terreno.

Para lo cual debemos analizar de forma detallada si existen situaciones que afecten la negociabilidad del área de terreno.

Los estudios que se realizan de todos los documentos que aparecen registrados en la partida registral de SUNARP del inmueble materia de análisis, se determina la existencia de condiciones resolutorias, falta de capacidad, tradiciones que sean falsas, situaciones que hagan que el bien no pueda venderse por ejemplo embargos, gravámenes, extinción de dominio etc., circunstancias que restrinjan su comerciabilidad como servidumbres en todas sus formas, casa habitación de carácter inembargable, etc.

- Situaciones legales inscritas en una partida registral

Todo acto, contrato, decisión comprendido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que involucre constitución, afirmación, reconocimiento, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, disposición cautelar, extinción o traslación del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.

Las providencias judiciales, escrituras públicas, administrativas o arbitrales que coloquen la cancelación de las anteriores

inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley. Los testamentos cerrados y abiertos, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

- **Búsqueda de título archivado**

Los títulos archivados son los legajos que se presentaron para la inscripción de un derecho o acto en SUNARP y al inscribirse lo requerido, los documentos permanecen almacenados en el archivo de la oficina registral que corresponda.

Para conocer el número y fecha del título archivado de un asiento registral, se puede sacar copias o hacer la visualización de la Partida Registral, para lo cual se debe conocer el número de foja y tomo, número de ficha, número de partida electrónica o código de predio.

Para eso es preciso hallarse el asiento, que se localiza casi al final del asiento de inscripción el número y fecha del título archivado. En títulos antiguos el número y fecha del título archivado del primer asiento inscrito en una ficha se encuentra en la parte superior de la hoja.

Después de haber ubicado el número y fecha del título archivado, tenemos las siguientes opciones que son las siguientes; dar lectura del título archivado, sacar copia simple que es de mera información y no se puede utilizar para trámites legales o sacar copia literal del título archivado, que si se puede utilizar para trámites legales o administrativos.

2.2 SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS RURALES

- **Predio:**

Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendida dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales.²

- **Predios rústicos:**

Son aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinada a la actividad agropecuaria. Alcanza también a aquellos predios situados en área de expansión urbana predestinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan aún con habilitación urbana³.

- **Predios rurales:**

Son los predios ubicados afuera de la zona urbana calificada como tal en los planes de acondicionamiento territorial aprobados por la Municipalidad pertinente.⁴

- **Antecedentes:**

Previamente a la Reforma Agraria los Predios rurales de grandes extensiones (fundos, haciendas). En el Registro de Predios, los predios rurales tenían poca referencia para su ubicación y actualmente una mayoría de dichos predios no se pueden reconstruir gráficamente con precisión.

2 Art. 3° Reglamento de la Ley 28294 – DS N° 005-2006-JUS

3 Art. 4° Reglamento del D.L. 1089

4 Art. 13° Reglamento de la Ley 28294– DS N° 005-2006-JUS

En la Reforma Agraria (Ley 17716 – 1969), se Sustituyó los latifundios por un sistema justo de propiedad, dirigido al campesino. Expropiación de Fondos a favor de campesinos organizados, C.A.P., y S.A.I.S. No generó un catastro organizado en conjunto, solo identificación individual por extensión de terreno.

En la Reforma Agraria hubo muchas deficiencias registrales, ya que no todas las expropiaciones o afectaciones se lograban inscribir, existen inscripciones por afectación sin planos en título archivado registral, existen Inscripciones como primera de dominio, a pesar de existir antecedente registral del Fondo.

En el aspecto del catastro registral, no se identifican en forma gráfica la totalidad de predios afectados por la Reforma Agraria. Además existe Duplicidad registral de un mismo predio afectado por Reforma Agraria.

En cuanto al registro de predios rurales al que se refiere el (D.L. 667) con respecto al saneamiento de predios rurales ubicados sobre propiedad del Estado y sobre particulares. Se dio la creación del PETT para la titulación y registro de predios rurales (inscripción en los registros públicos).

En este aspecto el catastro registral, ya se realizaba la inscripción con planos en medio físico y digital, lo cual permitía la Identificación gráfica de parcelas individuales por unidad catastral y titular. También se dieron deficiencias registrales, pues no se identificaba a todos los antecedentes registrales y por la Existencia de duplicidad.

COFOPRI continúa con el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos. Traslado de funciones a los Gobiernos Regionales.

- **Actos registrales frecuentes**

- **Inmatriculación**

Para realizar este procedimiento se necesita los siguientes requisitos: Título de propiedad, Copia de plano descrito en el D.L. 667 (Certificado catastral), Certificado de zona no catastrada y plano perimétrico, de ubicación y de localización, memoria descriptiva, firmado por verificador.

- **Rectificación de área**

Si se encuentra en zona de expansión urbana se debe considerar la ley N° 27333.

Si se encuentra en una zona rústica (rural) se puede optar por procedimiento judicial de rectificación en mérito al D.L. 1089.

Se solicita la rectificación de oficio del predio inscrito en una Partida que consigna un área determinada, en base a título archivado, debido que son dos predios en una partida registral.

También procede la rectificación por error en el cálculo del área, siempre que el área de catastro determine que la forma, dimensiones y ubicación espacial no ha sufrido variaciones⁵.

También procede la rectificación por el órgano competente (COFOPRI - GRLL). Para lo cual se da la

⁵ CXV Pleno Registral (diciembre 2013)

aplicación de la prevalencia de la información (no existe información gráfica en el Registro de Predios, y que se halle dentro del rango de tolerancia y no afecta a terceros).

- **Independización**

Para realizar este trámite se necesita los siguientes requisitos: documento privado con firma certificada por notario, con la descripción del predio a independizar y del área remanente, el certificado catastral en zona catastrada, asimismo el certificado negativo de zona catastrada, en zona en la que no se haya realizado catastro, planos y memoria descriptiva suscrita por verificador catastral.

En el caso de una Independización sin cambio de uso en área de expansión urbana, los requisitos a presentar son los siguientes: la resolución municipal de subdivisión, el plano de independización del predio a independizar y del área remanente, que debe estar visado por la municipalidad para que recién se pueda inscribir en Registros Públicos.

- **Acumulación**

Se presenta una solicitud de acumulación con firma legalizada del propietario, consignando el nombre del predio resultante. También se acompaña el certificado de Información Catastral (en zona catastrada), y la Constancia Negativa de Zona Catastrada, los planos de ubicación y perimétricos conjuntamente con sus memoria descriptiva, lo cual obligatoriamente debe estar

firmado por verificador catastral inscrito en el índice nacional de verificadores catastrales.⁶

- **DOCUMENTOS TÉCNICOS (REFERENCIAS)**

- **Plano de ubicación localización:**

Para redactar este documento se debe precisar las distancias y puntos de ligadura a elementos físicos o parcelas rurales colindantes. Cuando se trata de zona rústica cercana a una zona eriaza, en el caso de no haber referencias, lo correcto sería incorporar imagen satelital al plano de localización, para que se pueda tener mayor certeza de su ubicación.

- **Plano perimétrico:**

Es necesario anexar un cuadro técnico conformado por por coordenadas, Datum, grilla, o área expresados en hectáreas con área de perímetro en metros lineales. Asimismo se debe precisar quiénes son los colindantes, las unidades catastrales y los nombres completos de los colindantes. Es importante realizar la contratación de los planos con imágenes satelitales y hojas catastrales.

- **Contenido de la partida registral de un inmueble.**

Es un documento despachado por SUNARP en la cual se pormenoriza todos los antecedentes de un bien inmueble, es decirse consigna quienes han sido los propietarios anteriores, quienes son los propietarios actuales, cual es el área del

⁶ Título V - Reglamento del D.L. 1089

inmueble, se determina la existencia de gravámenes, y todo lo que puede ser inscribible en el registro).

Es necesario y de vital importancia si se está interesado en realizar la compraventa de un inmueble, adquirir alguna acción o derecho sobre el bien mencionado, antes de firmar el contrato, como requisito fundamental se debe revisar su partida registral con la finalidad de corroborar, si el que pretende vendernos es en realidad el propietario o conocer quién es su verdadero propietario, así poder conocer su situación actual y de esta manera evitar sorpresas y problemas futuros.

En la partida registral también se puede observar otras situaciones, como por ejemplo si el dueño del terreno conserva a su vez una inscripción en el Registro Personal de la oficina Registral de la zona donde se encuentra inscrito el predio; también es importante descartar la existencia de duplicidades o las superposiciones de área.

En la partida registral se encuentra la siguiente información:

- **Antecedente Dominial**

Se realiza la anotación de los antecedentes del inmueble. Dado el caso particular, se consigna si el predio ha sido subdividido e independizado de un inmueble de mayor extensión, y todas las traslaciones de dominio hasta llegar al último propietario, con la fecha y la forma de su adquisición.

- **Descripción del inmueble:**

En este aspecto se realiza de manera sucinta y detallada la descripción del bien inmueble, características físicas y delimitaciones por los lados cardinales, el área total del terreno ya sea en hectáreas o en metros cuadrados, el perímetro total del inmueble en metros lineales, la ubicación exacta del bien, también se consigna el Código de Referencia Catastral o la Unidad Catastral del bien, las anotaciones marginales de independización y las anotaciones definitivas.

En esta parte se debe comprobar si el que nos está vendiendo es el propietario del bien inmueble, en esta sección debe aparecer sus nombres completos como el último propietario. También es de vital importancia confirmar si el total de lo construido sobre el área de terreno se halla inscrita.

- **Títulos de Dominio**

Se consignan cada una de las transferencias que el inmueble haya sufrido, desde la inscripción de primera de dominio hasta el último dueño.

- **Gravámenes y cargas**

En esta parte se anota las afectaciones judiciales y extrajudiciales que pueden ser embargos, hipotecas, cargas técnicas, Área de Conservación Privada, entre otros; que pesen sobre el bien inmueble y es de vital importancia conocer antes de realizar la compra del área de terreno, pues se debe revisar si el inmueble está siendo afectado con algún embargo, hipoteca, anotación de demanda,

hipoteca legal, arrendamiento, anticresis, bloqueo registral o alguna carga técnica, entre otros.

- **Cancelaciones**

En esta parte se consigna los levantamientos de los gravámenes o cargas que hayan estado sobre el bien en forma de afectaciones judiciales y extrajudiciales. Lo cual se debe verificar que haya sido levantado antes de realizar la compra.

- **Registro personal**

En esta parte se consigna todo lo relacionado que afecte a los propietarios, estos pueden ser los divorcios, la separación de bienes, la muerte presunta, herencias o declaratoria de herederos mediante sucesión intestada, entre otros.

Para que no se nos presente ningún inconveniente en la compra debemos ver si el inmueble no está inmersa en un proceso de separación de bienes, en un proceso de muerte presunta u otras situaciones personales como podría ser la declaración judicial de incapacidad del propietario, la declaración de herederos mediante sucesión intestada o por testamento, entre otros.

2.3 CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS – CPU

Respecto al Certificado de Parámetros Urbanísticos – CPU se precisa que su obtención quedará sujeta a discreción del cliente siendo necesario para ello que se le curse a BERATEL un correo aprobando el inicio de su gestión.

Tomando en consideración que el CPU contiene las disposiciones en las cuales se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano o proyectos urbanísticos, deberá contener la siguiente información:

- **Área territorial:** Ubicación geográfica del predio
- **Área de actuación urbanística:** Determinada por lo establecido en cada municipalidad mediante ordenanza.
- **Zonificación:** División de una ciudad o área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas para una función determinada.
- **Usos permisibles y compatibles:** Tipo de vivienda, unifamiliar, multifamiliar, vivienda comercio, comercio local, restaurante, etc.
- **Densidad neta:** Indica el número de habitantes por hectárea.
- **Área de lote normativo:** Indica en área mínima de lotes de acuerdo a la zona.
- **Coeficiente máximo y mínimo de edificación:** Número máximo y mínimo de viviendas por hectárea.
- **Porcentaje mínimo de área libre:** Según lo que establece cada municipio y de acuerdo al Reglamento Nacional de Construcción.
- **Altura máxima y mínima permisible:** Indican el número de pisos que se pueden edificar en esa zona.

- **Retiros:** Es la distancia que existe entre el límite de la propiedad y el límite de edificación.
- **Alineamiento de fachada:** Para respetar el armónico desarrollo urbanístico.
- **Índice de espacio de estacionamiento:** Establecido en función de áreas, población y zonificación.
- Otros particulares.
- Fecha y término de vigencia.

Asimismo, a discreción del cliente podrá requerirse el Certificado de Búsqueda Catastral ante los Registros Públicos, siendo de su entera responsabilidad la tramitación, gestión y obtención del mismo; se contempla dentro de dicho servicio la elaboración de planos y/o documentos necesarios para la solicitud así como la subsanación en caso sea necesario.

BERATEL deberá gestionar y obtener ante el Ministerio de Cultura el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) así como de la Resolución de Aprobación del Plan de Monitoreo Arqueológico (PMA).

En caso de ser necesario BERATEL deberá proceder a levantar las observaciones que el Ministerio de Cultura emita sobre el expediente administrativo presentado; cabe precisar que las gestiones y elaboración de planos y/o documentos necesarios para la referida subsanación forman parte de la fase de gestión y obtención de dicha autorización.

BERATEL tramitará las autorizaciones a nombre del cliente a menos que el cliente indique lo contrario. Los pagos a realizarse serán de cuenta de BERATEL con cargo a reembolsarse por el cliente siendo necesario para ello la presentación del original del comprobante de pago así como la validación y/o autorización por parte del cliente para la realización del mismo.

Dicho pago deberá contar con un recibo o factura que cumpla con los requisitos fiscales que aplican. En caso de no poder obtener un recibo que cumpla con estas características antes de realizar o comprometer cualquier pago deberá notificar esta situación al cliente para obtener su aprobación.

Sin perjuicio de los aspectos básicos descritos en el párrafo que antecede, BERATEL deberá complementar los informes solicitados con una visión general de aspectos legales, geográficos o sociales de cada uno de los candidatos presentados, el objetivo es conocer hechos relevantes que tendrán un impacto en el costo y el tiempo de construcción de los sitios. También en esta etapa se identificarán las preocupaciones y/o requerimientos adicionales de los propietarios que puedan afectar costos y/o tiempos hasta el momento de concretar la compra venta de los predios.

Una vez que el cliente realice la calificación del candidato y notifique su viabilidad técnica-legal, BERATEL procederá a la elaboración y presentación del Site Folder que contendrá el Estudio de Títulos con su respectiva documentación sustentatoria especificada dentro de un plazo de tres (3) días hábiles; adicionalmente deberá contener la minuta de compra venta u otro tipo que resulten aplicables a la situación de los predios propuestos como candidatos, dicho documento deberá contener la información técnica necesaria (planos) que permita la identificación y delimitación del predio y/o área a adquirirse.

2.4 SANEAMIENTO MUNICIPAL (CAMBIO DE CONTRIBUYENTE / SUBDIVISION DE LOTES):

La presente fase inicia con el aviso por parte del cliente a BERATEL de la aprobación de Reporte de Factibilidad Técnica - RFT y validación legal del candidato presentado y, comprende:

La elaboración del expediente técnico/legal necesario para los trámites de cambio de contribuyente y subdivisión de lotes (en caso sea necesario) a fin de que éstos sean tramitados en la municipalidades del distrito en los cuales se encuentren ubicados los predios adquiridos.

Respecto al expediente técnico para la subdivisión de lotes se precisa que los documentos técnicos mínimos que deberá conformar el mismo son los siguientes:

- Plano de ubicación de lote matriz y sub lote.
- Plano de subdivisión de lote matriz y sub lote.
- Informe técnico de lote matriz y sub lote.

Gestión a nivel municipal para la obtención de la Declaración Jurada de Auto valuó del predio adquirido.

Gestión a nivel municipal para la obtención de la Resolución Municipal que apruebe la subdivisión de lotes (en caso sea necesario) del predio adquirido.

Levantamiento de las observaciones técnicas y/o legales que correspondan efectuarse y sean necesarias para la obtención de la

respectiva resolución municipal que aprueba y ordena la subdivisión del lote adquirido.

2.5 SANEAMIENTO NOTARIAL Y REGISTRAL:

Coordinación con los propietarios de los predios a adquirirse para la firma de las minutas de compra venta, u otras aplicables al caso concreto, así como de las Escrituras Públicas resultantes de las mismas.

Respecto a la minuta de compra venta se precisa que ésta deberá ser firmada en cinco (5) ejemplares por la notaría competente según la Ley N°30313.

Coordinación con las notarías de la provincia en la cual se ubican los predios adquiridos para la toma de firma de las minutas de compra venta, u otras aplicables al caso concreto, así como de las Escrituras Públicas resultantes de las mismas.

Gestión y seguimiento a nivel notarial para el ingreso a Registros Públicos de la solicitud de bloqueo registral.

Elaboración del expediente técnico/legal necesario para la inscripción en Registros Públicos de la subdivisión del lote adquirido conjuntamente con la independización del mismo respecto del predio matriz y la respectiva inscripción del título de dominio a favor del cliente.

Gestión y seguimiento a nivel registral para la obtención de la inscripción definitiva de la subdivisión de lote, independización y título de dominio a favor del cliente.

2.6 GESTION Y OBTENCION DE LICENCIAS MUNICIPALES

Obtenida la resolución municipal que aprueba la subdivisión del lote adquirido y encontrándose declarado e inscrito el mismo a nombre del cliente, corresponderá que:

BERATEL elaborara dos (2) juegos del expediente municipal de cada sitio para presentarlo al Municipio competente con su respectivo cargo (expediente técnico y legal completo, debidamente firmado y sellados por los profesionales).

El plazo de elaboración y entrega del referido expediente será de cinco (5) días calendarios, contados a partir de la fecha en la que el cliente notifica el inicio del servicio.

La revisión a la cual se hace referencia en el párrafo que antecede, consiste en verificar que el expediente municipal contenga todos los requisitos exigidos por la Ley N° 29022 y su Reglamento así como los que corresponden al cliente.

El expediente municipal será elaborado tomando en consideración el Model Site que el cliente haga de conocimiento de BERATEL.

Elaborado el expediente municipal, éste se entregará al cliente para que proceda a su revisión y suscripción de todos los documentos necesarios.

Terminada la revisión el cliente devolverá a BERATEL los dos (2) juegos del expediente municipal con la finalidad que éste proceda a su respectivo ingreso en la municipalidad correspondiente.

El plazo para el ingreso de los expedientes municipales será de dos (2) días contados a partir del día siguiente al que se hizo entrega a

BERATEL de los expedientes municipales debidamente revisados por el cliente.

En caso de ser necesario BERATEL deberá proceder a levantar las observaciones que la municipalidad de la zona emita sobre el expediente municipal presentado; cabe precisar que las gestiones y elaboración de planos y/o documentos necesarios para la referida subsanación forman parte de la fase de gestión y obtención de permisos.

Quedará sujeto a discreción del cliente solicitar a BERATEL la gestión para la obtención del IGA, EIA, DGAC o cualquier otro permiso creado o por crearse por el Estado Peruano durante la vigencia del contrato que sea suscrito entre las partes; siendo suficiente para ello que se le curse a BERATEL un correo aprobando el inicio de dicha gestión.

BERATEL tramitará siempre las licencias o permisos a nombre del cliente a menos que este indique lo contrario. Los pagos por derechos, licencias o similares, serán de cuenta de BERATEL con cargo a reembolsarse por el cliente siendo necesario para ello la presentación del original del comprobante de pago así como la validación y/o autorización por parte del cliente para la realización del mismo.

Cualquier pago por derechos, licencias o similares deberá contar con un recibo o factura que cumpla con los requisitos fiscales que aplican. En caso de no poder obtener un recibo que cumpla con estas características antes de realizar o comprometer cualquier pago deberá notificar esta situación al cliente para obtener su aprobación.

Finalmente, se precisa que el pago por este servicio se encuentra sujeto a la obtención de la licencia municipal siempre y cuando se encuentre dentro de los plazos establecidos.

2.2 OBJETIVOS

2.2.1 OBJETIVO GENERAL

1. Hacer un análisis descriptivo de las funciones desempeñadas como especialista legal en el proyecto "INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN PIURA", para la compra venta de predios.

2.2.2 OBJETIVO ESPECIFICO

1. Identificar los presupuestos básicos que se requieren para que sea viable legalmente la compra del terreno para la instalación de un nodo en la localidad de Cujaca, Distrito y Provincia de Ayabaca, Departamento de Piura.
2. Determinar cuál es la importancia del desarrollo de saneamiento legal – estudio de títulos, para realizar la compraventa de un terreno en la localidad de Cujaca.

2.3 VARIABLES

1. Saneamiento legal de predios rurales
2. Estudio de títulos
3. Independización de predios

2.4 SUPUESTOS

1. Si el saneamiento es el acumulado de pasos encaminados a la regularización y formalización del derecho de propiedad. Entonces, con el saneamiento físico – legal se busca perfeccionar el derecho que se tiene sobre un bien inmueble a fin de que este quede habilitado para su inscripción en el registro de propiedad inmueble y su posterior venta a favor de la empresa Redes Andinas.
2. Si el estudio de títulos es la investigación, análisis y verificación que efectúa un profesional del derecho de los antecedentes del inmueble que será objeto de la venta, con la finalidad de que esta propiedad sea dado en venta a un tercero una vez que los títulos de dominio estén acorde a derecho. Entonces la realización de un detallado y exhaustivo estudio de títulos será fundamental para determinar la viabilidad de la compra venta del inmueble.
3. Si la independización de predios es el acto que radica en abrir una partida registral para cada unidad inmueble remanente de una desmembración de terreno matriz, con o sin construcción; entonces en el caso de adquirir un área menor del área de terreno matriz se realizara la subdivisión e independización del área de terreno a ser adquirido por la empresa Redes Andinas.

CAPITULO III

IDENTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

3.1 METODOLOGÍA

La presente investigación se enmarca dentro del nivel de investigación DESCRIPTIVA de Tipo estudio de casos.

3.2 MUESTRA

La muestra de estudio estuvo constituida por el estudio de títulos PARA REALIZAR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CUJACA.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las técnicas a utilizarse en el presente trabajo de investigación son las que a continuación se detallan: ANÁLISIS DOCUMENTAL, con esta técnica se obtendrá la información sobre el expediente presentado para la aprobación de la compra venta.

3.4 PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS

Para la recolección de datos se realizó las siguientes actividades:

1. Se revisó el estudio de título para la compra de un área de terreno en la Comunidad Campesina de Cujaca desde el punto de vista normativo y legal mediante el método deductivo partiendo desde el marco civil, terminando en la parte registral y notarial.

2. Se procedió posteriormente a la elaboración de los resultados encontrados.
3. La recolección estuvo a cargo de la autora del método de caso.
4. El procesamiento de la información se realizó mediante el uso del Código Civil, y el expediente preparado para la venta del terreno.
5. Durante toda la recolección de información se aplicaron los principios éticos y valores.

3.5 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL ESTUDIO

Los instrumentos utilizados no fueron sometidos a validez y confiabilidad, por tratarse de instrumentos documentarios, exentos de mediciones y por tratarse de una investigación de tipo descriptivo con respecto al estudio de un expediente que contiene el estudio de título para realizar la compra venta de un área de terreno en la Comunidad Campesina de Cujaca.

3.6 PLAN DE ANALISIS, RIGOR Y ETICA

En todo momento de la ejecución del anteproyecto, se aplicó los principios de la ética, así como los valores de la puntualidad, orden y se tuvo en cuenta la confidencialidad, anonimato y privacidad.

El tiempo asignado para realizar los procesos solicitados por el cliente, en la práctica no se cumple debido a que en cada caso en concreto requiere una observación particular más aun cuando se trata de personas jurídicas como comunidades campesinas o asociaciones en las que debemos esperar que todos los acuerdos se aprueben mediante asambleas, que por lo general se convocan una vez al mes, y se debe tener el quorum reglamentario para que se pueda validar los acuerdos.

CAPITULO IV

APORTES PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

1. El equipo de trabajo debe ser idóneo para realizar la búsqueda de los candidatos aptos para realizar la compra venta, y tener especial cuidados recopilación de datos técnicos y legales, pues en base a esto se realizara los documentos a ser presentados al cliente para su validación.
2. En cuanto a contar con la información rápida y en tiempo real se recomienda hacer uso de las nuevas tecnologías como el google drive, que tiene una plataforma de fácil manejo y de esta manera se mantendría actualizado al cliente.
3. La validación se debería hacer lo más pronto posible para que podamos hacer los trámites correctos.
4. También cabe mencionar que entró en vigencia la ley 30313, que se debe tener en cuenta al elaborar un estudio de título, ya que esta ley entre otras medidas busca combatir el fraude inmobiliario, por esta razón se modificó el artículo dos mil catorce de nuestro Código Civil peruano, que se refiere a la llamada fe pública registral o también llamado protección de terceros de buena fe.
5. Esta figura es de inmenso valor para el tráfico comercial, ya que a través de esta se cuida a los que obtienen derechos de quienes aparecen en el registro de propiedad inmueble como dueños, aun así luego se descubra que los vendedores no eran propietarios, pero por causas que el comprador desconocía, este realizo la compra, su derecho goza de validez y legitimidad ante la ley.

6. La ley protege al tercero de buena fe, permitiéndole conservar el inmueble. De no haber esta figura legal el tráfico comercial se vería mermado, pues nadie celebraría contratos sobre inmuebles por falta de seguridad.
7. La posibilidad de efectuar un diagnóstico completo y correcto de la propiedad presumiría un estudio de todas las transferencias hacia atrás, para determinar si los actos que conllevaron dichos actos jurídicos fueron realizados sin ningún vicio y que dichos actos no adolezcan de validez, y lo cual haga vislumbrara que se podrá realizar la compra venta del área de terreno o del inmueble.

CONCLUSIONES

Con respecto al análisis del caso estudiado se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. Para realizar un buen estudio de título primero se debe hacer la recopilación de toda la documentación que acredite la propiedad del inmueble, con la finalidad de que el propietario pueda acreditar su titularidad del inmueble, desde la documentación de cómo y cuando adquirió la propiedad. Luego se realizara la búsqueda en RRPP, COFOPRI, SERNANP, Sistema de Bienes Nacionales (SBN), y la municipalidad comprometida.
2. Además se debe realizar una búsqueda de información actualizada en las entidades involucradas para corroborar la documentación otorgada por el propietario. Para que se pueda hacer una buena elaboración de estudio de título del inmueble.
3. Es necesario contar con profesionales de derecho que cuenten con experiencia en estudios de título y para realizar la elaboración del informe legal previo estudio de la titulación. asimismo, la elaboración de un informe ampliatorio de darse el caso para después realizar la firma del contrato por parte de los propietarios y el cliente final.
4. También es de vital importancia revisar los títulos archivados ya que pueden revestir la más variada naturaleza y complejidad (compraventa, permuta, remate, sucesión, liquidación, dación en pago, usucapión, expropiación, etc.).
5. Ya que cuando SUNARP emite una copia literal de una partida únicamente facilita los asientos, de la misma manera cuando emite un Certificado Registral Inmobiliario (CRI) o cuando consiente el acceso

a la información vía el portal web SPRL de los Registro Públicos. Aquí solo se permite visualizar los asientos, pero no se puede acceder a los títulos archivados que dieron pie a que se registre el acto que aparece en el asiento registrado.

6. Ahora necesariamente para hacer un detallado estudio de títulos, se tienen que examinar los títulos archivados que dan lugar a los asientos del registro de predios o de personas jurídicas. Si en esos documentos aflorara un vestigio de la invalidez o nulidad del derecho del vendedor, entonces según la ley el tercero tendrá mala fe y perderá la protección jurídica.
7. En la práctica, la jurisprudencia de la Corte Suprema había sugerido en diversas ocasiones la necesidad de estudiar los títulos archivados para de esta manera contar con buena fe, pero ahora es totalmente necesario.
8. Ahora, es de verse que esta situación hará más caro los estudios de títulos, pues los compradores tendrán que requerir a especialistas para analizar los títulos archivados y ver que estén correctos desde el punto de vista jurídico - legal. Pues antes solo se daba lectura de unas líneas resumidas denominados asientos, ahora también es obligatorio el examen técnico minucioso y recóndito de documentos complejos como escrituras públicas, planos de ubicación, planos perimétricos, entre otros.
9. Se tendrá que examinar el título archivado que constituyó el derecho del propietario que pretende vender, no solo estos sino también los anteriores a él, hasta 10 años de antigüedad, pues transcurridos los 10 años, aun si hubiere algún vicio de nulidad o anulabilidad en los títulos, el tercero poseedor tendría la posibilidad de iniciar un proceso de prescripción de la acción hasta podría solicitar la prescripción

adquisitiva de dominio, siempre que este cumpla con los requerimientos que exige la ley.

- 10.** Sin embargo aunque la norma es clara sobre qué actos pueden ser registrados, se debe considerar que al realizar el estudio no debemos limitarnos al contenido de dicho certificado, ya que hay veces en que por omisión o error de SUNARP no se hace el registro de actos importantes que definen la situación jurídica actual del inmueble, de allí que también se debe analizar los oficios, escrituras y todo documento que se considere, y así determinar si existe omisiones o errores en las anotaciones registradas, de encontrarse aquello se solicitara al registro la corrección del documento para que el inmueble quede saneado y se pueda desarrollar con normalidad la venta.
- 11.** Con respecto a la función desarrollada como asistente legal, me ha ayudado a poner en práctica los conocimientos aprendidos en mi casa de estudios, entregado por mis docentes de alta calidad, lo cual me ha permitido desempeñarme con probidad y eficiencia en el competitivo mercado laboral.

RECOMENDACIONES

1. Nuestro Estado continúa sin hallar una solución al problema. Considero que tendría que tomar atención a los juristas que han propuesto la herramienta legal de una contraseña registral como forma de ingresar al registro e inscribir cualquier acto o derecho.
2. Es de considerar de que a causa de los delitos inmobiliarios mediáticos, se ve cierta locura en el legislador al tratar este tema. En realidad la solución no es la modificación de la Fe Pública Registral, y de esta manera se aleja a las personas de a pie poder hacerlo pues al ser más cara y complicada, se limita su acceso a los particulares.
3. También es necesario considerar que los criminales falsifican documentos y realizan la sustitución de personas de esta manera logran ingresar los títulos al Registro y se inscribe. Los terceros que desean adquirir un bien inmueble al revisar estos documentos, al examinar estos títulos archivados, no tendrían como conocer que son viciados, por lo tanto mantendrán su derecho adquirido sobre el bien
4. Al realizar el estudio de título se debe realizar una investigación exhaustiva para determinar el estado legal de la propiedad según la partida registral del inmueble.
5. El encargado de realizar el estudio de títulos observara y examinara el asiento registral de la última inscripción, a fin de verificar quién es el propietario ultimo consignado como tal en el registro y el inmueble está afectado por gravámenes y cargas.
6. Es obligatorio reconocer el estado registral de la propiedad para así poder hacer la inscripción de nuevos derechos o actos. Si las personas que pretende realizar la venta de una propiedad no aparece como propietario en el registro de bienes inmuebles, será preciso que

primero aparezca el nombre del transferente para recién poder inscribirse a favor del adquirente final.

7. El tracto registral, también denominado tracto sucesivo, es una de las causas por las que se desarrolla vicios en los documentos que se ingresan en el Registro de Propiedad Inmueble, pues este solicita que cada acto de transferencia de la propiedad se desarrolle de forma continua.
8. Los propietarios que realizan la transferencia del inmueble tienen que ser necesariamente las últimas personas que aparecen como propietarias en el registro de la propiedad inmueble. Esta es una de las principales causas por las que un Notario tiene que realizar un detallado estudio de título antes de autorizar una escritura de transferencia de dominio de un inmueble.
9. También se debe tener en cuenta que es común que se reciba datos de inscripción que no son correctos o que el interesado no tenga la descripción legal de la propiedad. También se puede hacer uso de otros datos que son opcionales y nos permite localizar el inmueble de interés.
10. Es de vital importancia solicitar copia del título archivado en SUNARP.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

1. http://web.integra.cl/web_integra/uploads/5.%20ESTUDIO%20DE%20T%C3%8DTULOS.pdf
2. <https://www.colegioescribanos.org.ar/biblioteca/cgibin/ESCRI/ARTICULOS/45066.pdf>
3. <file:///C:/Users/User/Downloads/ESTUDIO%20DE%20TITULOS.pdf>
4. <http://www.fitel.gob.pe/archivos/F15970d87e2ba04.pdf>
5. file:///C:/Users/User/Downloads/Estudio_de_titulos.pdf
6. <http://www.ciptrujillo.org/subir/uploads/Expo%20PREDIO%20RURALES.pdf>
7. <https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/PrecedentesactualizadosalCXV.pdf>
8. http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/05072013/07%20Manual%20de%20Procedimientos%20Registrales.pdf
9. <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2015/03/el-nuevo-estudio-de-titulos.html>

ANEXOS

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE DERECH Y CIENCIAS POLITICAS

METODO DE CASO: FUNCION DESEMPEÑADA COMO ASISTENTE LEGAL DESARROLLANDO ESTUDIOS DE TÍTULOS, TOMANDO COMO CASO EL (200013_PI_CONGOLI

OLLEROS_DISTRITO AYABACA – CANDIDATO C).

AUTORA: YENY FERNANDEZ RENGIFO

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	VARIABLE	INDICADORES	METODOLOGIA
Si el estudio de títulos es fundamental para que se llegue a buen puerto la compra venta de bienes inmuebles.	<p>GENERAL:</p> <p>Hacer un análisis descriptivo de las funciones desempeñadas como especialista legal en el proyecto "INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN PIURA", para la compra venta de predios.</p> <p>ESPECIFICOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar los presupuestos básicos que se requieren para que sea viable legalmente la compra del terreno para la instalación de un nodo en la localidad de Cujaca, Distrito y Provincia de Ayabaca, Departamento de Piura. 2. Determinar cuál es la importancia del desarrollo de saneamiento legal – estudio de títulos, para realizar la compraventa de un terreno en la localidad de Cujaca. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si el saneamiento es el acumulado de pasos encaminados a la regularización y formalización del derecho de propiedad. Entonces, con el saneamiento físico – legal se busca perfeccionar el derecho que se tiene sobre un bien inmueble a fin de que este quede habilitado para su inscripción en el registro de propiedad inmueble y su posterior venta a favor de la empresa Redes Andinas. 2. Si el estudio de títulos es la investigación, análisis y verificación que efectúa un profesional del derecho de los antecedentes del inmueble que será objeto de la venta, con la finalidad de que esta propiedad sea dado en venta a un tercero una vez que los títulos de dominio estén acorde a derecho. Entonces la realización de un detallado y exhaustivo estudio de títulos será fundamental para determinar la viabilidad de la compra venta del inmueble. 3. Si la independización de predios es el acto que radica en abrir una partida registral para cada unidad inmueble remanente de una desmembración de terreno matriz, con o sin construcción; entonces en el caso de adquirir un área menor del área de terreno matriz se realizara la subdivisión e independización del área de terreno a ser adquirido por la empresa Redes Andinas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Saneamiento legal de predios rurales. 2. Estudio de títulos. 3. Independización de predios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Búsqueda catastral - Búsqueda de títulos archivados - Análisis de documentos que acrediten la propiedad. - Constancias de posesión judicial y municipal. - Contratos privados de transferencia de posesión. - Copropiedad. - Procedimiento para celebrar contratos de compraventa con Comunidades Campesinas. 	<p><u>TIPO DE INVESTIGACION:</u></p> <p>Descriptivo</p> <p><u>DISEÑO:</u></p> <p>No experimental</p> <p><u>MUESTRA:</u></p> <p>Estudio de Titulo</p> <p><u>TÉCNICAS:</u></p> <p>Análisis documental</p> <p><u>INSTRUMENTOS:</u></p> <p>Expediente</p>

ESTUDIO DE TÍTULOS (200013_PI_CONGOLI OLLEROS_DISTRITO AYABACA – CANDIDATO C).

I. DOCUMENTOS ANALIZADOS

1. RFT (Reporte de Factibilidad Técnica)
2. Informe de Búsqueda.
3. Informe Arqueológico Privado.
4. Partida Electrónica N° 11023364 del Registro de Persona Jurídicas.
5. Título de Propiedad.
6. Partida Electrónica N° 04023353 del Registro de Predios.
7. Copia de DNI de los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad.
8. Vigencia Poder de los miembros de la Junta Directiva Comunal.
9. Padrón de Comuneros de la C. C. de San Bartolomé de los Olleros.
10. Acta de la Asamblea General para el Otorgamiento de Poderes.
11. Acta de la Asamblea para la Aprobación del Contrato de Compraventa.
12. Estatuto de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de Los Olleros.
13. Consulta RUC de la C. Campesina de San Bartolomé de los Olleros.
14. Inscripción en los Registros Públicos de los poderes otorgados al Presidente y Secretario para poder disponer del bien.
15. Carta de compromiso firmada por los propietarios.
16. Recibo de luz del predio
17. Constancia de entidades beneficiarias
18. Cartas de respuesta de COFOPRI y MINAGRI
19. Copia de Texto Único de Procedimiento Administrativo (TUPA).
20. Copia de CUIS y RAS.

II. DEL PREDIO

- **Vértice A**

Latitud : - 4.726734°

Longitud : - 79.607474°

- **Vértice B**

Latitud : - 4.726699°

Longitud : - 79.607389°

- **Vértice C**

Latitud : - 4.726577°

Longitud : - 79.607456°

- **Vértice D**

Latitud : - 4.726610°

Longitud : - 79.607540°

1.1 Dirección:

El terreno materia de compra se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión denominado San Bartolomé de los Olleros, adscrita a la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, del Distrito de Ayabaca, Provincia de Ayabaca, Departamento de Piura.

1.2 Descripción:

El predio matriz denominado “Fundo Olleros” se encuentra debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 04023353, Zona Registral N° I, Sede Piura, de la Oficina Registral de Sullana, y el área total del inmueble es de 2,350.00 Has (Dos mil trescientos cincuenta hectáreas).

Siendo sus medidas perimétricas y colindancias, las siguientes:

POR EL NORTE: Colindancia con la hacienda Cujaca. Línea Quebrada de 1-2, Longitud 9,900 M.

POR EL ESTE: Colinda con el fundo Talal. Línea Quebrada de 2-3, Longitud 2.700 M.

POR EL SUR: Colinda con la HACIENDA Sincoya Hualcuy. Línea Quebrada de 3-4, Longitud 2,800 M.

POR EL OESTE: Colinda con Hda. Cujaca. Línea Quebrada de 4-5, Longitud 2,800 M.

1.3 Datos de la Independización:

De la totalidad del Predio Matriz, REDES ANDINAS adquirirá un área de 150 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados) del Predio Matriz, la cual se denominará **Parcela 1**, quedando un área remanente de 2,349.00 Has con 9850 M2 (Dos mil trescientos cuarenta y nueve hectáreas con nueve mil ochocientos cincuenta metros cuadrados). La cual se denominará **Parcela 2**.

II. DE LA PROPIEDAD

2.1 Gestiones realizadas:

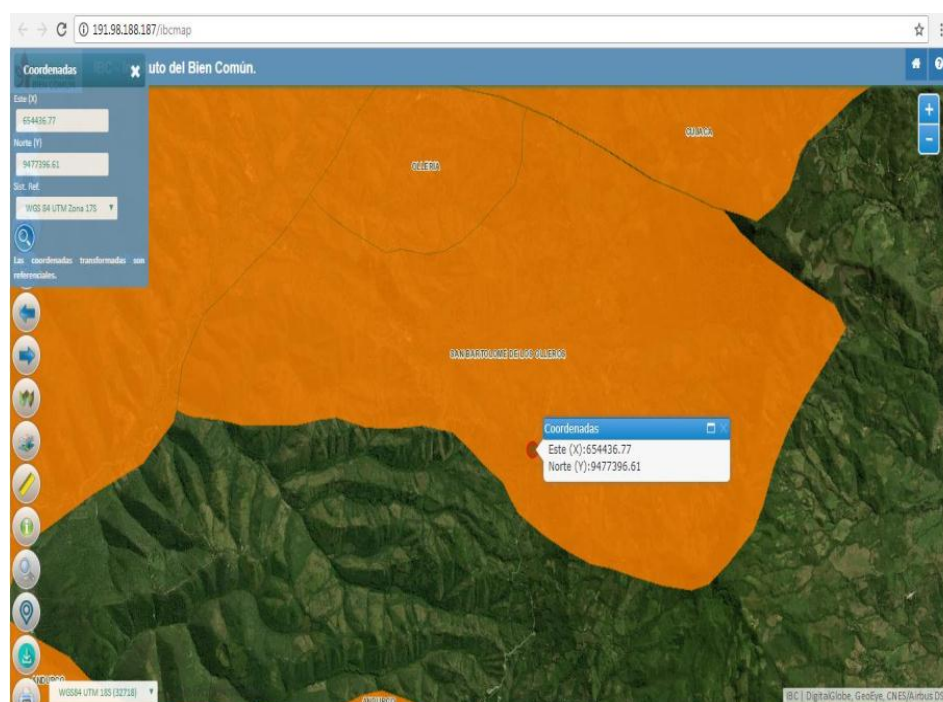
Para obtener certeza acerca de la propiedad del inmueble a adquirir se realizaron las siguientes gestiones:

- Ante COFOPRI:

Que con fecha 21 de setiembre de 2017, en la ciudad de Piura, se requirió al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI para que informara si el área que pretende ser adquirida dentro del sector denominado Congoli Olleros, contaba con expediente en la entidad y de ser así, que sea proporcionado el número de Unidad Catastral asignado. Ante ello de manera verbal se nos hizo saber que COFOPRI no se encargaba del saneamiento técnico legal de la localidad mencionada, por lo que

no era posible que brindaran esa información ya que las coordenadas presentadas se encontraban fuera del área urbana trabajada hasta la fecha. De todas maneras se ingresó la solicitud de la cual no se tiene respuesta.

Sin embargo a través del portal del Instituto de bien común se tiene acceso a la base de datos cartográfica de Comunidades Campesinas Nativas e indígenas, que esta institución sin fines de lucro recoge de diferentes fuentes y se encarga de mantener actualizada. En el caso del sector de Congoli Olleros, se hizo la superposición de coordenadas, según la cual se pudo determinar que el predio materia de compraventa se encuentra en el área de terreno de propiedad de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, La misma que adjunto.



- **Ante la Dirección Regional de Agricultura de Piura:**

Con fecha 22 de setiembre de 2017, se ingresó a la entidad señalada una solicitud en la que se solicitaba información sobre si el predio contaba expediente pro – rural, presentándose para ello

las coordenadas de cada uno de los puntos con los que se trabaja. El 02 de octubre mediante oficio N° 1297-2017 –GRP/420010-420610, nos respondieron que no podían atender la petición, puesto que con fecha 05 de octubre de 2011, mediante Ordenanza Municipal N° 214-2011-GRP.CR – Ordenanza que modifica el Reglamento de Organización y Funciones (ROF), del gobierno Regional de Piura y de la Dirección Regional de Agricultura, fueron transferidas las funciones en materia agraria al Gobierno Regional de Piura; como el órgano encargado de planificar, organizar y conducir las actividades de diagnóstico, saneamiento físico y legal de los predios rurales objeto de formalización de conformidad con la legislación vigente; y nos sugirieron que hagamos la solicitud de información a la **Gerencia Regional de Saneamiento Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura.**

- **Ante la Gerencia Regional de Saneamiento Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura.**

Con fecha 06 de noviembre de 2017, se ingresó a la entidad señalada una solicitud en la que se solicitaba la remisión de planos catastrales en AUTOCAD y copia informativa de la Unidades Catastrales de los puntos asignados, entre ellos el sector Congoli Olleros.

El 14 de noviembre de 2017, mediante oficio N° 3353-2017-GRP/490000, se recibió respuesta a la solicitud en la que nos indican que no es posible cumplir con remitir la información, dado que lo solicitado no corresponde a la información, existente en esta Gerencia Regional.

- **Ante SUNARP**

El 10 de noviembre se realizó la solicitud de búsqueda catastral en los Registros públicos de Sullana para determinar si el área a comprar se encuentra ubicada dentro de la propiedad de la

Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros. Estamos a la espera de la respuesta a dicha solicitud.

2.2 Propietarios

Nombre: Comunidad Campesina De San Bartolomé De Los Olleros.

Reconocimiento: La comunidad Campesina de San Bartolomé de Los Olleros, fue reconocida mediante Resolución Directoral 0479-85-AG-DR-II-Pra de fecha 23 de setiembre del 1985.

Inscripción: La Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11023364, del Registro de Personas Jurídicas, Zona Registral N° I, Sede Sullana, de la Oficina Registral de Sullana.

Domicilio: Distrito de Ayabaca, Provincia de Ayabaca, del Departamento de Piura.

2.3 Nombramiento de Directiva Comunal

Por acta de elecciones de fecha 27 de noviembre 2016, cuyo título fue presentado el 12/12/2016; los comuneros eligieron a su Directiva Comunal para el **periodo 01/01/2017 al 31/12/2018**, quedando conformado de la siguiente manera:

Presidente: Artidoro Saavedra Chuquihuanga con DNI N° 03090108

Vicepresidente: Arnoldo Parihuaman Rosillo con DNI N° 42495960

Secretario: Carlos Alfonso Rivera Merino con DNI N° 41764667

Tesorero: Ronal Yoel Mondragon Mondragon con DNI N° 43704811

Fiscal: Jose Santiago Chuquihuanga Neira, con DNI N° 03126703

Primer vocal: Rosario Chuquihuanga Huaman, con DNI N° 03083983

Segundo vocal: Lizardo Neyra Parihuaman, con DNI N° 03083945

Así consta en la copia certificada de fecha 02 de diciembre del 2016 expedida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Ayabaca, José Saavedra Febre, en la que se inserta el acta de la referida

elecciones, tomada de fojas 185 a 204 del **Libro de Actas N° 13** de 400 fojas simples, legalizado por el Juez de Paz de Tercera Nominación de Ayabaca Ángel Guarnizo Llacsaguanaba con fecha 21.10.2015 de 400 folios simples.

2.4 Del Padrón de Comuneros

La comunidad campesina cuenta con 354 comuneros calificados debidamente inscritos en el Libro Padrón de Comuneros N° 06, de 400 folios simples legalizado por Juez de Paz de Segunda Nominación de Ayabaca, José Saavedra Febre con fecha 30 de setiembre de 2016.

2.5 Del estatuto

El estatuto de la Comunidad Campesina fue aprobado mediante Asamblea General extraordinaria de Comuneros de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, el 14 de noviembre de 1985. el **Estatuto** de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros no regula una exigencia mayor a la prevista legalmente, ya que en el artículo 4 en el Título autonomía el estatuto determina que **“la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, es una institución democrática y autónoma en su organización, trabajo comunal y uso de la tierra y demás recursos, así como en lo económico, administrativo y otras acciones tendientes a elevar el nivel de vida de sus miembros dentro de los marcos de la constitución, Ley N°26456 y disposiciones conexas, entendemos autonomía como el derecho de la libre decisión interna de los comuneros en el beneficio de todo el conjunto universal de la comunidad”**, en este contexto es atribución de la asamblea general **“(…) autorizar las adquisiciones de tierras a título oneroso y las transacciones** y conciliaciones sobre tierras que pretenda la comunidad”. Así mismo se tiene que son atribuciones de la Directiva Comunal según el artículo 36 inc. N y O, **“solicitar a la asamblea**

general autorización para disponer o gravar los bienes o rentas de la comunidad, así como celebrar transacciones y actos para lo que se requiera autorización especial”, así como “(...) autorizar las adquisiciones de tierras a título oneroso y a las transacciones y conciliaciones sobre tierras que pretenda la comunidad”. La legislación no define formas ni procedimientos para ello, sino más bien, señala que las comunidades “son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y **la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo...”**

Así mismo según el artículo 50, inc. e, el presidente tiene las funciones siguientes, **ejecuta los acuerdos de la asamblea general y la directiva comunal**, de acuerdo al inciso i, del mismo artículo también dispone que el presidente suscribe conjuntamente con el tesorero **los contratos y demás instrumentos por los que se obligue a la comunidad.**

2.6 De los datos registrales:

- ANTECEDENTE DOMINAL Y TÍTULO DE DOMINIO:

La propiedad se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 04023353 del Registro de Propiedad Inmueble, de la Zona Registral N° I – Sede Sullana - Oficina Registral de Sullana.

El predio denominado fundo “Olleros” fue inscrito a nombre de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, ubicado en el Distrito de Ayabaca, Provincia de Ayabaca, Departamento de Piura.

En merito a la Resolución 543-86-DGRA-AR, de fecha 03 de julio de 1986, la Dirección General de Reforma Agraria ha adjudicado la extensión de 2,350.00 Has (Dos mil trescientos cincuenta hectáreas), que comprenden a las 319.36 Has. Ya inscritas, modificándose por lo tanto los linderos y medidas perimétricas que inicialmente fueron inscritas a favor de la Comunidad.

Se aprecia según ficha N° 27877, que la partida ha sido trasladada a la Oficina de Sullana, bajo el numero asignado, en merito a la

Resolución Jefatural N° 317-2003-ZRI-JEF, de fecha 28 de agosto de 2003, emitida por el DR. Jorge Monroy Palacios, Jefe de la Zona Registral N° I, sede Piura.

De los Títulos de dominio se aprecia que el predio fue inmatriculado a favor de Don Fernando Flores, viudo; en mérito de habérselo adjudicado por remate el juez de Dr. Carlos Cedano y escribano de Estado don Juan Torres con fecha 28 de diciembre de 1900, obteniendo la buena pro el inscribiente según consta de la Escritura Publica 14-08-12, por el Notario Juan Carhuapoma. Así mismo el predio fue transferido a favor de don Aurelio Ismael, Don Luis Alberto, Doña Natividad Celinda, Don Enrique Bartolome, Doña Amanda y otros; las acciones y derechos que le correspondían a Don Fernando Flores, quien falleció intestado y seguido el correspondiente proceso sobre declaratoria de herederos fueron declarados como tal; los inscribientes presentaron el 21-03-46 As. 1124-42, trasladado al Asiento2, fjs 160, tomo 33. Luego el predio fue transferido a favor de Lilia María, Fernando Roberto, y otros, presentado el 28-09-64 As.11104-54. Fdo. 29-09-64. Reg. Por Luis Altuna, (Trasl. As. 6 Fs. 419, Tomo 60). Para después ser transferido a favor de don Teodoro Flores Medina, en merito a habérselo vendido por la suma de S/. 33,333.33 Soles oro para cada uno de los vendedores, así consta de la Escritura Pública el 27-09-64. Traslado al As7, Fs. 419, Tomo 60. Para luego ser transferido a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en merito a habérselo adjudicado el Juez de Tierras DR. Octavio Hinostroza Caballero con intervención del Secretario Judicial, el área del fundo es de 2,350 Has. Así consta de las partes judiciales del 13-05-76, expedidos por el secretario Judicial ya citado. Presentado el 28-10-76. As. 1713-69, trasladado As. 8 Fs. 420. Tomo 60. Para por ultimo ser transferido a favor de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de Los Olleros, en mérito al Título de Propiedad 3139-86 de fecha 08 de julio de 1986, otorgado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. Título

Presentado, el 14 de diciembre de 1998, As. 24437-131, Der. No Devenga, Rec. 95344.

- GRAVAMENES Y CARGAS:

La Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, **cuenta con Gravámenes y Cargas actuales.** El título fue presentado el 27/07/2016, bajo el título N° 2016-01562103; e inscrito en el asiento D00002, del rubro gravámenes y cargas, en la que se encuentra la **anotación de Área De Conservación Privada (ACP).** De conformidad con lo resuelto en la Resolución N° 204-2016-MINAM, de fecha 28/07/2016; mediante la cual se reconoce el Área De Conservación Privada (ACP) Bosque de Neblina Aypate - Olleros, por el periodo de 10 años, sobre una superficie de doscientos cuarenta y tres hectáreas con cinco mil metros cuadrados (243.50 Ha), área parcial del predio perteneciente a la Comunidad Campesina de San Bartolomé de Los Olleros; debido a esto se realizó la superposición de puntos en el mapa georeferencial de SERNANP, con la que se descarta que el área de terreno a comprar este comprendido en esta zona.

Asimismo obra en el asiento d) de la referida partida, el gravamen referido a la demanda interpuesta por Doña Bertha Flores Silva Santisteban, con doña Delfina Arciniega Vda. de Flores Enrique y otros sobre reivindicación de herencia antes el Juez de Primera Instancia en lo Civil de Lima.

- De la Municipalidad:

La Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, se encuentra inafecta al pago del Impuesto Predial de acuerdo con lo establecido en el artículo 17°, inciso C numeral 4) de la Ley de Tributación Municipal (Decreto Legislativo N° 776).

- Situación ante SUNAT:

La Comunidad Campesina De San Bartolomé de Los Olleros cuenta con RUC N° 20315904086 su estado actual de Contribuyente es de Activo y se encuentra en condición de no habido, estado que está en proceso de regularización.

- De las empresas prestadoras de servicios públicos:

El concesionario que brinda el servicio de energía eléctrica es Electro Nor Oeste S.A. (ENOSA), con capacidad de 1.00 Kw. Existe un medidor cercano al site, cuyo N° de suministro es el 1251632, el tipo de energía es baja tensión y la calidad de energía es estable.

III. CONDICIONES DEL CONTRATO

Área a comprar : 150 m²

Monto de la Oferta Económica : S/. 20,000.00 (Veinte mil y 00/100 Nuevos Soles).

Forma de pago : 30 % del precio de venta a la firma de la minuta o del Contrato de Arras (Compromiso de Venta).

70 % del precio de venta a la firma de la escritura pública y bloqueo de la partida registral.

IV. DE LA SERVIDUMBRE

En el informe legal se aprecia que el predio independizado que se pretende adquirir no cuenta con acceso a la vía pública, en ese sentido es necesaria la constitución de una servidumbre de paso en favor de REDES ANDINAS, acto dispositivo que se adicionará al contrato de compraventa celebrado con los propietarios del predio.

V. LICENCIA

- DEL TEXTO UNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS TUPA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL AYABACA.

El TUPA de la Municipalidad Provincial de Ayabaca fue obtenido mediante la Página Web de la Entidad Edil, y de allí se advirtió que no se encuentra adecuado a la Ley N° 29022 y a su Reglamento aprobado mediante DS. N° 003-2015-MTC, ya que su TUPA fue publicado en diciembre del 2011, y en el ítem 16 hace referencia al procedimiento de autorización para instalación de infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos de telecomunicaciones, en cuanto a la calificación menciona que está sujeta a evaluación previa y al silencio administrativo positivo, en cuanto al plazo menciona que la entidad tiene 30 días para resolver; sin embargo en función a la Segunda Disposición Complementaria Final del mismo cuerpo normativo, la no adecuación de las municipalidades en el plazo señalado (sesenta días hábiles) no impide el cumplimiento de las disposiciones modificadas por la señalada Ley. En ese sentido, de conformidad al artículo 31° Régimen del Procedimiento de Aprobación Automática regulado en la Ley N° 27444 y la Ley N° 29022 y a su Reglamento se puede solicitar la apertura del procedimiento administrativo. Por tanto, se recomienda ingresar el expediente de solicitud de Autorización Municipal, tomando como base los alcances de la Ley N° 29022, Ley para la Expansión de Infraestructura en Telecomunicaciones, modificada mediante Ley N° 30228 publicada el 12 de julio del 2014. Ésta última modifica especialmente el artículo 5 de la referida norma, cuyo texto normativo queda de la siguiente manera: “(...) **Los permisos sectoriales, regionales, municipales, o de carácter administrativo en general, que se requieran para instalar en propiedad pública o privada la**

infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos de telecomunicaciones se sujetan a un procedimiento administrativo de aprobación automática (...).

Es así que, con fecha 18 de abril del 2015, se publica en el Diario Oficial el Peruano el Nuevo Reglamento de la Ley N° 29022, Ley para la Expansión de Infraestructura en Telecomunicaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015-MTC, el cual señala en sus artículos 12°, 13° y 14° como únicos requisitos para que opere la aprobación automática.

- DEL REGIMEN DE APLICACIÓN DE MULTAS Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS (RAMSA) Y CUADRO UNICO DE INFRACCIONES Y SANCIONES MUNICIPALES - CUIS - DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AYABACA.

La Municipalidad Distrital de Ayabaca cuenta con Cuadro Único de Sanciones (CUIS), y con cuenta con Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAMSA), el mismo que fue solicitado a la Entidad Edil el 20 de setiembre, documento del cual se advierte en relación a temas de telecomunicaciones lo siguiente:

Según el ítem 502, ejecutar obras en la vía pública sin la respectiva a autorización municipal, encontrándose aun en trámite su solicitud. Acarrea multa de 30% de una UIT, y paralización inmediata de la obra, en caso de reincidencia será el doble de la multa inicialmente impuesta.

Según el ítem 901, por carecer de certificado de autorización municipal de funcionamiento. Acarea multa de 10% de una UIT, y la clausura del local.

Según el ítem 1001 Por la producción de ruidos nocivos o molestos cualquiera sea su origen o el lugar en que se produzcan. Acarrea multa del 13 %de una UIT, y el decomiso y clausura.

Según el ítem 2001 por infringir normas de defensa civil acarrea multa de 10 % de una UIT y paralización de la actividad.

Según G-120 por conducir sin los instrumentos de identificación: farola y/o letrero iluminado en la superior frontal, acarrea falta muy grave y el 15% de una UIT, y el internamiento en el depósito municipal.

VI. DEL INFORME ARQUEOLOGICO PRIVADO

Según Informe realizado Arqueólogo RAUL ROGER GOICOCHEA DÍAZ con Registro Nacional de Arqueólogos – R.N.A. N° AG-1549, respecto del predio ubicado en el sector Congoli Olleros, distrito de Ayabaca, provincia de Ayabaca, departamento de Piura, no se encontraron restos arqueológicos en superficie ni alrededor de la misma.

VII. REQUISITOS PARA LA INDEPENDIZACIÓN EN SUNARP:

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios N° 097-2013-SUNARP/SN, la independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por Notario Público; en dicho documento se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59 del mismo cuerpo legal, acompañando de los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento (Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA) del Decreto Legislativo N° 1089, que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaboradas y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

VIII. COMENTARIOS ADICIONALES:

- Al pretender adquirirse solamente una parte del predio matriz, es necesario realizar la respectiva independización de conformidad con el Art. 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - Resolución N°097-2013- SUNARP, Ley N°29090 y su Reglamento (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones).
- Cabe precisar, que el inmueble matriz tiene un área mayor del cual se independizará un área de 150 m2.
- el representante legal de la Comunidad Campesina se comprometió a firmar en la asamblea próxima a realizarse una carta de compromiso de limpieza, nivelación de terreno, y de dar acceso. Situación que deberá ser verificada por REDES ANDINAS antes de la firma de la Escritura Pública.
- Inicialmente se presentaron inconvenientes al visitar a los distintos predios (localidades) de la comunidad campesina san Bartolomé de los Olleros, encontrándonos con un fuerte rechazo por parte de las principales autoridades por tomar fotografías y hacer mediciones de áreas, ya que nos confundieron con una ONG y con empresas mineras. Se realizaron reuniones de sensibilización

tanto a los pobladores como a las autoridades con ello logramos que accedan a brindarnos candidatos viables.

IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

1. Que, con fecha 16 de setiembre del año 2017 se acordó la aprobación de la venta de terreno a favor de Redes Andinas; con la condición de que se instale en los 4 sectores de la comunidad. Las autoridades indicaron que tendrán una reunión de dirigentes para poder fijar fecha de la próxima asamblea, después de dicha asamblea nos otorgarán la documentación tales como los estatutos de la Comunidad, DNI de la Junta Directiva, título de propiedad, padrón de comuneros, entre otros. Documentos que fueron entregados el 25 de noviembre. Está pendiente la fecha en que se realizara una asamblea extraordinaria que tendrá como agenda la venta de terreno y el otorgamiento de poderes al presidente y al tesorero de acuerdo a su estatuto.
2. Tal poder deberá inscribirse en registros públicos y luego de ello procederá a realizarse la compraventa. La comunidad está conformada por 354 comuneros inscritos en su padrón, ya que se debe cumplir con la exigencia prevista en el artículo 11 de la Ley N° 26505 “Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas”, concordado con el artículo 39 del Reglamento de la Ley General de Comunidades Nativas (Decreto Supremo N° 008-91-TR), en el sentido de que para disponer de tierras comunales de la Sierra se requerirá el Acuerdo de la Asamblea General (con el voto conforme de no menos de los dos tercios de “todos” los miembros de la comunidad), la misma que está constituida por todos los comuneros calificados debidamente inscritos en el Padrón Comunal. En este caso se necesita la aprobación de 234 comuneros.
3. Cabe mencionar que el **Estatuto** de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros no regula una exigencia mayor a la

prevista legalmente, ya que en el artículo 4 en el Título autonomía el estatuto determina que **“la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, es una institución democrática y autónoma en su organización, trabajo comunal y uso de la tierra y demás recursos, así como en lo económico, administrativo y otras acciones tendientes a elevar el nivel de vida de sus miembros dentro de los marcos de la constitución, Ley N°26456 y disposiciones conexas, entendemos autonomía como el derecho de la libre decisión interna de los comuneros en el beneficio de todo el conjunto universal de la comunidad”**.

4. Así mismo se tiene que son atribuciones de la Directiva Comunal según el artículo 36 inc. N y O, **“solicitar a la asamblea general autorización para disponer o gravar los bienes o rentas de la comunidad, así como celebrar transacciones y actos para lo que se requiera autorización especial”,** así como **“(…) autorizar las adquisiciones de tierras a título oneroso y a las transacciones y conciliaciones** sobre tierras que pretenda la comunidad”.
5. Así mismo según el artículo 50, inc. e, el presidente tiene las funciones siguientes, **ejecuta los acuerdos de la asamblea general y la directiva comunal**, de acuerdo al inciso i, del mismo artículo también dispone que el presidente suscribe conjuntamente con el tesorero **los contratos y demás instrumentos por los que se obligue a la comunidad**.
6. Que, los comuneros eligieron a su Directiva Comunal para el **periodo 01/01/2017 al 31/12/2018**, por lo que se puede determinar que se encuentran habilitados para celebrar el contrato de compra venta.
7. Que, se cuenta con el Informe Arqueológico elaborado a petición de la empresa Redes Andinas, por el Arqueólogo Raúl Roger Goicochea Díaz con Registro Nacional de Arqueólogos – R.N.A. N° AG-1549; en dicho informe se concluye que **NO SE HA REGISTRADO NINGUNA EVIDENCIA ARQUEOLÓGICA EN SUPERFICIE**.

8. De otro lado, revisada la base de datos del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP), se determina que la obra a intervenir no requiere de autorización de dicha entidad; toda vez que el Área de Conservación Privado (ACP) no colinda ni se sobrepone al terreno de **150 M2** a ser adquirido por Redes Andinas.
9. Que, en el proyecto en mención, NO APLICARÍA solicitar autorización a la Dirección General de Aeronáutica Civil, esto bajo los alcances del RAP 314 - Capítulo 4 – Volumen I, puesto que en el distrito de Ayabaca no existe aeropuerto, pista de aterrizaje ni similares.
10. El área del predio matriz es mayor al área que se pretende comprar, por lo que se recomienda realizar una independización, tal como aparece en los planos que se adjunta al presente estudio y con los requisitos señalados líneas arriba para el caso de independización.

La conclusión final es:

Se ha determinado la viabilidad técnica y legal de la compraventa del área de terreno de 150 m2 ubicado dentro del predio de mayor extensión ubicado en el Sector Congoli Olleros de la Comunidad Campesina de San Bartolomé de los Olleros, en el distrito de Ayabaca, Provincia de Ayabaca y Departamento de Piura, para la instalación de un Nodo Intermedio. Así como, es factible inscribir dicho derecho en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a favor de Redes Andinas. Sin embargo hasta que se regularicen los documentos se recomienda celebrar un contrato de arras (promesa de compra – venta); que se perfeccionara cuando se cuente con todos los requisitos necesarios para celebrar el contrato de compraventa y la independización definitiva a favor de REDES ANDINAS.

MINUTA DE CONTRATO DE ARRAS DE RETRACCIÓN

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el Contrato Preparatorio de Independización, Servidumbre y Compraventa de bien inmueble con Arras de Retracción (en adelante el “Contrato”) que celebran:

De una parte.

- **Redes Andinas de Comunicaciones S.R.L.**, con Registro Único del Contribuyente N° 20600882741, con domicilio para estos efectos en la Av. El Derby N° 254, Interior 2104, Urbanización El Derby, distrito de Santiago de Surco, provincia de Lima, departamento de Lima, representada individual e indistintamente por su Gerente General Adjunto el Sr. Christiam Cesar Arias Martínez identificado con Documento Nacional de Identidad N° 21863176, y sus apoderados Ronal Melvin Atalaya Huamán identificado con DNI N° 44921640; Johan Jair Sosa Adrianzen identificado con DNI N° 42442447; Mauro Andres Marcelo Padilla identificado con DNI N° 09982218; Marco Antonio Torres Miranda identificado con DNI N° 10277428; Shirley Yengsee Calderón Castillo identificada con DNI N° 44838226; Jhenny Angélica Lurita Cumpa identificada con DNI N° 42704935; Evelyn Roxana Poma Nicho identificada con DNI N° 72607032; Lisset Andrea Santander Chávez identificada con DNI N° 43452835, Michael Clayton Valverde Cabrera identificado con DNI N° 46718835, Carlos Alberto Ochoa Uceda identificado con DNI N° 41832226 y Oscar Armando Rojas Mantari identificado con DNI N° 40248383; todos de nacionalidad peruana, con poderes inscritos en los asientos A00001, C00001 y C00002 de la Partida Electrónica N° 13539719 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quienes en adelante se les denominará “**REDES**”; y, de la otra parte:
- **LA COMUNIDAD SAN BARTOLOME DE LOS OLLEROS**, con Registro Único de Contribuyente N° 20315904006, con domicilio legal

en el sector denominado el Cafetal, del distrito de Ayabaca, provincia de Ayabaca y departamento de Piura, debidamente representada por el Sr. Artidoro Saavedra Chuquihuanga con DNI N° 03090108 en calidad de Presidente y el Sr. Ronal Yoel Mondragon Mondragon con DNI N° 43704811, en calidad de tesorero, con facultades vigentes y otorgadas mediante Acta de Escrutinio de fecha 27 de noviembre del 2016 debidamente inscritas en el Asiento C00014 de la Partida N° 11023364 del Registro de Comunidades Campesinas y Nativas de la Zona Registral N° I - Sede Piura, a quien en lo sucesivo se le denominará **“LA PROMITENTE VENDEDORA”**.

El presente Contrato, en el que **REDES** y **LA PROMITENTE VENDEDORA** serán denominadas de forma conjunta como las “Partes”, se celebra en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- ANTECEDENTES

- 1.1 Con fecha 28 de diciembre del 2015, **REDES** y el Fondo de Inversión en Telecomunicaciones (en adelante, **“FITEL”**) suscribieron el Contrato de Financiamiento de los Proyectos de Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y desarrollo social de la Región Piura e Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y desarrollo social de la Región Piura (en adelante, el **“Contrato de Financiamiento”**). Este proyecto comprende la adquisición, diseño, construcción y transferencia al Estado Peruano de una red de transporte y una red de acceso, en los términos señalados en el mencionado Contrato de Financiamiento (en adelante, el **“Proyecto”**). En ejecución del Proyecto, **REDES** deberá adquirir inmuebles en las región de Piura.
- 1.2 **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que es el única propietaria del inmueble denominado Predio Rustico “Fundo Olleros”, que cuenta con una extensión total de **2,350.00 hectáreas** (dos mil trescientos cincuenta hectáreas), en adelante el “Predio Matriz”; el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 04023353 del Registro de Propiedad Inmueble, de la Zona Registral N° I – Sede Piura - Oficina

Registral de Sullana; ubicado en el Distrito de Ayabaca, provincia de Ayabaca, Departamento de Piura, el cual los linderos se encuentran detallados en la partida registral antes mencionada.

LA PROMITENTE VENDEDORA, se encuentra en un proceso de Actualización del Padrón Comunal. Asimismo, conformidad con sus Estatutos y las normas legales vigentes, declara celebrar una Asamblea General Extraordinaria con las formalidades correspondientes para la aprobación y celebración del contrato final de Independización y Compra Venta respecto del área señalada en la Cláusula 2.1.1. y el Otorgamiento de Poderes a los representantes que suscriben la presente minuta y cobranza de cheques.

- 1.4 **REDES**, declara conocer que a la fecha **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentra realizando las gestiones indicadas en la cláusula 1.3 y acepta las condiciones señaladas.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

2.1 INDEPENDIZACION DEL PREDIO MATRIZ

LA PROMITENTE VENDEDORA ha decidido independizar en dos (2) sub predios el Predio Matriz, de forma tal que los 2,350.00 Hectáreas (Dos mil trescientos cincuenta hectáreas), que lo conforman se dividan en las siguientes dos (2) sub predios:

- 2.1.1 **Sub Predio 1**, con un área total de 150.00 m² (Ciento cincuenta metros cuadrados (en adelante, “**EL INMUEBLE**”), cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

	VÉRTICE	LADO	COLINDANCIA	DISTANCIA (m)	COORDENADAS UTM – PSAD56	
					ESTE	NORTE
NOR ESTE	C	C-D	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea recta de 1 tramo	15	654704.5329	9477775.952
SUR ESTE	D	D-A	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea recta de 1 tramo	10	654711.6921	9477762.771
SUR OESTE	A	A-B	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea recta de 1 tramo	15	654702.9045	9477757.998
NOR OESTE	B	B-C	El lindero colinda con terreno de cultivo y servidumbre de acceso, conformado por una línea recta de 1 tramo	10	654695.7453	9477771.18

El plano con el detalle de **EL INMUEBLE** formará parte integrante del presente Contrato como **ANEXO 1**.

2.1.2 **Sub Predio 2**, con un área total de 23 499 850 m² (Veinte y tres millones cuatrocientos noventa y nueve mil ochocientos cincuenta metros cuadrados) equivalente a 2 349.958 Has. (dos mil trescientos cuarenta y nueve punto novecientos cincuenta y ocho hectáreas).

2.2 Por el presente Contrato las Partes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato de Independización y Compra Venta, en virtud del cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** transfiera a favor de **REDES** el **Sub Predio 1 (EL INMUEBLE)** cuyas áreas y linderos se detallan en la Cláusula 2.1.1 y Anexo 1.

Las Partes declaran expresamente que la transferencia de propiedad comprende al terreno, y de ser el caso, las construcciones, suelo, subsuelo, aires, accesos y salidas, servidumbres, servicios y todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde a **EL INMUEBLE**, sin reservarse nada para sí.

2.3 Asimismo, se deja establecido que la entrega de la posesión de **EL INMUEBLE** por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a favor de **REDES** se efectuará en forma automática con la suscripción de la presente minuta.

2.4 Por su parte **REDES** se obliga a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el monto total del precio pactado en la cláusula siguiente, en la forma, oportunidad y lugar convenidos.

2.5 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE

En virtud del presente contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** constituye una servidumbre de paso sobre un área de 146.62 m² (ciento cuarenta y seis punto sesenta y dos metros cuadrados) y un perímetro de 103.98 ml (ciento tres punto noventa y ocho metros lineales), comprendida dentro del Predio Matriz (en adelante, “**LA SERVIDUMBRE**”), con la finalidad que el **INMUEBLE** materia de la presente Compraventa siempre tenga acceso directo a la vía pública. Los linderos y medidas perimétricas del área afectada con **LA SERVIDUMBRE** son los siguientes:

	VÉRTICE	LADO	COLINDANCIAS	DISTANCIA (m)	COORDENADAS UTM – PSAD56	
					ESTE	NORTE
NORTE	3	3-4	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 5 tramos	10.64	654665.6938	9477765.289
NORTE	4	4-5	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 5 tramos	9.97	654674.1606	9477771.741
NORTE	5	5-6	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 5 tramos	7.07	654683.0938	9477776.163
NORTE	6	6-7	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 5 tramos	5.47	654689.8382	9477778.291
NORTE	7	7-8	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 5 tramos	5	654695.3006	9477778.66
ESTE	8	8-9	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea recta de 1 tramo	3.14	654700.0487	9477777.085
ESTE	9	9-10	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea recta de 1 tramo	3	654701.545	9477774.33
SUR	10	10-11	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	1.95	654698.9088	9477772.898
SUR	11	11-12	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	3.23	654697.9784	9477774.611
SUR	12	12-13	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	4.53	654694.9151	9477775.627
SUR	13	13-14	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	6.48	654690.3986	9477775.322
SUR	14	14-15	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	9.45	654684.2171	9477773.372
SUR	15	15-16	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	9.92	654675.7498	9477769.18
SUR	16	16-17	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	9.29	654667.8571	9477763.166
SUR	17	17-18	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 7 tramos	3.19	654662.3667	9477755.675
OESTE	1	1-2	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 2 tramos	1.93	654659.18	9477755.675
OESTE	2	2-3	El lindero colinda con terreno de cultivo conformado por una línea quebrada de 2 tramos	9.72	654659.947	9477757.448

El plano y memoria descriptiva con el detalle de **LA SERVIDUMBRE** formará parte integrante del presente Contrato.

2.6 **LA PROMITENTE VENDEDORA** acepta irrevocablemente la imposición de las restricciones al uso del área de **LA SERVIDUMBRE** que se describen en el presente Contrato y las que resulten de las leyes aplicables y acepta y declaran de manera expresa que conocen el área, linderos y datos técnicos de **LA SERVIDUMBRE** a constituirse sobre el Predio Matriz.

2.7 Las Partes dejan expresa constancia que **LA SERVIDUMBRE** surtirá efecto a partir de la firma del presente Contrato y tiene como objeto principal permitir el acceso de **REDES** al **INMUEBLE** para que allí realice todas y cada una de las obras y actividades necesarias para la construcción de una antena de transmisión de datos en el marco del Proyecto, de igual manera el mantenimiento y el sostenimiento de la presente construcción futura que devenga. A tal efecto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga, por la sola suscripción de este Contrato, a mantener el área de **LA SERVIDUMBRE** libre de cualquier carga, gravamen o derecho real o personal que afecte o limite el derecho del área de **LA SERVIDUMBRE**.

TERCERA.- PRECIO, FORMA DE PAGO Y ARRAS DE RETRACCION

3.1 El precio de **EL INMUEBLE (Sub Predio 1)** materia del contrato de Independización y Compra Venta a celebrarse en el futuro asciende a la suma de S/ 20, 000.00 (veinte Mil con 00/100 Soles) que **REDES** cancelará en la forma y oportunidad que se señala en la siguiente cláusula a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

3.2 Las Partes acuerdan que **REDES** pagará el precio establecido en la cláusula que antecede conforme al siguiente detalle:

3.2.1 Cheque de Gerencia no negociable emitido a la orden de Sr. Artidoro Saavedra Chuquihuanga, Presidente de la Comunidad Campesina San Bartolomé de los Olleros, por la suma de S/ 6, 000.00 (seis Mil y 00/100 Soles) que será entregado a la firma de la presente minuta.

Dicha suma de dinero es entregada en calidad de arras de retracción, con sujeción a los dispuesto por los artículos 1480º,

1481°, 1482° y 1483° del Código Civil, importe que se imputara al precio pactado cuando se celebre el contrato definitivo.

3.2.2 El saldo, ascendente a la suma de S/ 14,000.00 (Catorce Mil y 00/100 Soles) será entregado mediante Cheque de Gerencia no negociable emitido a la orden del Artidoro Saavedra Chuquihuanga, Presidente de la Comunidad Campesina San Bartolomé de los Olleros, a la firma del contrato de Independización y Compra Venta definitivo del inmueble descrito en la Cláusula 2.1.1, siempre que se hayan cumplido todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (i) **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya firmado la Escritura Pública que origine el presente Contrato.
- (ii) Se haya producido el bloqueo de la partida registral de **EL INMUEBLE** a favor de **REDES** en el Registro de la Propiedad Inmueble de Sullana.
- (iii) Las Partes hayan suscrito el Acta de entrega de posesión de **EL INMUEBLE**
- (iv) **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya culminado las inscripciones registrales señaladas en la Cláusula 1.3 del presente contrato.

3.3 Las Partes acuerdan que en el caso que **REDES** se retracte respecto de su obligación de celebrar el contrato definitivo, perderá, en provecho de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma de dinero entregada por concepto de arras de retracción. Por el contrario si la mencionada retractación es de parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, esta queda obligada a devolver a **REDES** el doble del monto recibido como arras de retracción.

CUARTA.- PLAZO DEL COMPROMISO

Las Partes declaran que el plazo del presente compromiso de contratar será de seis (06) meses, contando a partir de la fecha de suscripción del presente

contrato. Al vencimiento, las partes de común acuerdo podrán renovar el plazo de duración de este contrato.

QUINTA.- OBLIGACIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES

- 5.1 Las Partes se obligan a celebrar el contrato de compraventa definitivo dentro del plazo pactado en la cláusula cuarta. La retractación de cualquiera de las partes al cumplimiento de la referida obligación, facultará a la otra a aplicar los derechos derivados del pacto de arras que con ese carácter se establece en la cláusula 3.3 del presente contrato.
- 5.2 Las partes convienen que el plazo para la inscripción de la independización y subdivisión del bien materia de este contrato será no mayor a seis (06) meses, contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública que formalice la compraventa definitiva de **EL INMUEBLE** (Sub Predio 1).

SEXTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

LA PROMITENTE VENDEDORA declara que sobre **EL INMUEBLE** no pesa gravamen, embargo, restricción, medida judicial o extrajudicial, que limite o restrinja de algún modo el derecho de propiedad que existe sobre el mismo o impida la ejecución de obras de infraestructura de telecomunicaciones (torre, paneles solares, equipos de comunicación, fibra óptica, postes de energía eléctrica, entre otros). No obstante lo indicado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obligan al saneamiento en la forma más amplia establecida en la Ley.

SÉTIMA.- GASTOS

- 7.1. Las Partes convienen que será **REDES** quien asuma de manera íntegra los gastos que demande tanto el otorgamiento de la escritura pública que este documento genere, así como, de ser el caso, la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad Inmueble de Sullana.

- 7.2. Los gastos en que se incurra para la independización de **EL INMUEBLE** serán asumidos por **REDES**.

OCTAVA.- PAGO DE TRIBUTOS

- 8.1. Queda establecido que son de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** todos los tributos que se hubieren devengado hasta la fecha de la firma de la escritura pública.
- 8.2. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 10 del Decreto Legislativo N° 776, **REDES** adquirirá la condición de sujeto del Impuesto Predial a partir del 01 de Enero del año 2019, siendo responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** el cumplimiento de dicha obligación tributaria hasta la terminación del ejercicio 2018 y de entregar los documentos que acrediten lo anterior, al Notario en forma previa a la firma de la Escritura Pública. En caso existan deudas que **LA PROMITENTE VENDEDORA** hayan debido pagar sobre **EL INMUEBLE**, **REDES** podrá, a su elección, descontarlas del precio de venta.
- 8.3. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que a la fecha de entrega de **EL INMUEBLE** no se adeuda monto alguno a favor de las empresas prestadoras de servicios públicos (agua potable, energía eléctrica, entre otros) ni municipales (predial, arbitrios, entre otros), en caso existiera pendiente deuda sobre estos conceptos **REDES** podrá, a su elección, descontarlas del precio de venta.

NOVENA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Todo litigio o controversia, derivados o relacionados con este acto jurídico, será resuelto mediante arbitraje, de conformidad con los Reglamentos Arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

Agregue usted, señor Notario, la introducción y la conclusión de Ley, realizando los insertos correspondientes

Las partes debidamente asesoradas y entendiendo en forma completa e integral este contrato, suscriben la presente minuta en la ciudad de Ayabaca, a los 14 días del mes de diciembre del año 2017.

Por REDES

Por LA PROMITENTE VENDEDORA

**PRESIDENTE C.C. SAN
BARTOLOME DE LOS OLLEROS**
Artidoro Saavedra Chuquihuanga
DNI N° 03090108

**TESORERO C.C. SAN
BARTOLOME DE LOS OLLEROS**
Ronald Yoel Mondragon Mondragon
DNI N° 43704811